

stedenbouwkundig programma van eisen Holland Park West

gemeente Diemen | 20 februari 2018, geactualiseerd in 2020

inhoud

1 INLEIDING		5.2 Openbare ruimte	56
1.1 Aanleiding	06	5.2.1 Ontmoetings- en verblijfsplekken	56
1.2 Doel	06	5.2.2 Groen	58
1.3 Plangrens	08	5.2.3 Ecologie	62
1.4 Planologisch kader	08	5.2.4 Waterhuishouding	64
1.5 Leeswijzer	08	5.2.5 Verkeer	66
2 CONTEXT		5.2.6 Parkeren	70
2.1 Bergwijkpark	12	5.2.7 Bruggen	72
2.2 Kwaliteiten huidige situatie	14	5.2.8 Afvalinzameling	72
3 PROGRAMMA		5.2.9 Materialisering	72
3.1 Opgave	20	5.2.10 Ondergrondse infrastructuur	72
3.2 Wonen	20	5.2.11 Duurzaam ontwerpen en beheren	72
3.3 Kleinschalige voorzieningen	24	6 STUDIEMODELLEN	
3.4 Brede school	24	6.1 Studiemodel 1	76
4 VISIE		6.2 Studiemodel 2	82
4.1 Drie pijlers	28	BIJLAGE	
4.2 Ruimtelijke visie	30	Begrippen	88
4.3 Inspiratie en ontwerpprincipes	32	COLOFON	
5 STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN			
5.1 Bebouwing	36		
5.1.1 Bouwhoogte	38		
5.1.2 Korrel	40		
5.1.3 Vorm en plastiek	40		
5.1.4 Gevelopeningen	42		
5.1.5 Entrees	42		
5.1.6 Collectieve buitenruimtes	44		
5.1.7 Overgangen openbaar-privé	46		
5.1.8 Gebouwd parkeren	46		
5.1.9 Kleur- en materiaalgebruik	48		
5.1.10 Woningen	48		
5.1.11 Kleinschalige voorzieningen	48		
5.1.12 Brede School	50		
5.1.13 Natuurinclusief bouwen	52		
5.1.14 Milieutechnische aspecten	54		

Printadvies: Dubbelzijdig A4 liggend in kleur



foto: Bergwijkpark met Holland Park in aanbouw 14 juni 2017
bron: Aerophoto Schiphol



1 inleiding

1 Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen [SPvE] Holland Park West. Dit SPvE presenteert de achterliggende ideeën, condities en het concept van deze nieuwe Diemense woonbuurt. Ook zijn een aantal modellen opgenomen, die het minimale ambitieniveau voor uitwerking van het plan weergeven.

Al ruim 10 jaar werkt de gemeente Diemen aan het ontwikkelen van wat ooit Bergwijckpark-Noord heette. Bestuurlijk fundament onder dat proces is het Raadsbesluit van juni 2007 om deze slecht in de markt liggende kantoorlocatie rigoureuus om te vormen naar een toekomstbestendig woon-werkgebied. Een gebied met voorzieningen, een groene uitstraling en ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Een stevige ambitie voor een gebied van maar liefst 45 hectare omvang. De gemeente heeft, samen met meerdere ontwikkelende partijen, aan deze droom gestalte weten te geven in Holland Park.

Het Masterplan voor Holland Park dateert uit 2013. Dit SPvE zet een nieuwe stap en beschrijft de randvoorwaarden voor het nu op te pakken westelijke plandeel met als werknaam: Holland Park West.

1.1 Aanleiding

Tussen 2013 en 2018 is veel gebeurd. Diverse plandelen zijn klaar en de eerste bewoners geven reeds kleur en levendigheid aan de wijk. Nog meer gebouwen staan in de steigers. Zo is langs de Bergwijckdreef de uitbreiding van de Campus in aanbouw. Het succes van deze ontwikkelingen valt samen met de enorme druk op de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam. Deze urgente maatschappelijke behoefte is voor de gemeente Diemen de hoofdreden om Holland Park West nu versneld op te pakken.

Versnellen betekent echter niet gedachteloos de mouwen opstropen. Vijf jaar succesvolle ontwikkeling heeft de juistheid van de oorspronkelijke uitgangspunten bevestigd. Maar dat betekent nog niet dat Holland Park West tot in detail hetzelfde moet worden. De nieuwe buurt kan juist voorzien in kwaliteiten die in de eerdere buurten achteraf gezien onderbelicht zijn gebleven. Dit bijsturen van de nieuwe plandelen brengt daardoor Holland Park als geheel op een nog hoger ruimtelijk en sociaal kwaliteitsniveau.

Specifiek op de volgende vier punten wordt in dit SPvE lering getrokken uit eerdere fasen.

- Ten eerste komt er nu meer focus op gezinnen met kinderen. Er zijn meer kinderen komen wonen dan vooraf was ingeschat. We leggen daarom nu extra nadruk op buitenspeelmogelijkheden en de bouw van een Brede School.
- Ten tweede krijgen lagere inkomensgroepen nu meer ruimte in het te realiseren woonprogramma.
- Het derde punt van extra aandacht is groen. Water draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de eerste fases van Holland Park. Holland Park West maakt daarom juist meer ruimte voor groen in de [semi]-openbare ruimte.
- Het vierde en laatste punt betreft duurzaamheid. De urgentie van dit punt groeit met de dag en de praktische mogelijkheden op dit punt groeien stormachtig. Voor dit thema is een apart document opgesteld. Bij het bijsturen op deze vier punten blijft de samenhang van Holland Park als geheel gewaarborgd.

1.2 Doel

Dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen [SPvE] is een kaderstellend document voor de ontwikkeling van Holland Park West. Het geeft integraal invulling aan met name de ruimtelijke aspecten. Binnen dit kader kunnen ontwikkelaar[s] het stedenbouwkundig plan, het architectonisch concept en de landschappelijke kwaliteit nader uitwerken. De gemeente Diemen hecht grote waarde aan een optimale leefomgeving. Duurzaam, aantrekkelijk en met plekken waar verschillende doelgroepen elkaar kunnen ontmoeten. Het SPvE is het toetsingskader gedurende de ontwerpfasen en de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan [SP] en Beeldkwaliteitsplan [BKP]. De in dit SPvE opgenomen studiemodellen gelden als basis voor het beoogde ambitieniveau en geeft daarom de minimaal vereiste kwaliteit weer. Daarmee daagt de gemeente ontwikkelaars en ontwerpers uit met voorstellen te komen met een hogere kwaliteit en verder reikende ambities. Stelregel is dat niet de letter maar het doel achter de regel leidend is. Het staat de ontwikkelaar daarom vrij om binnen de geschetste randvoorwaarden met eigen voorstellen te komen, wanneer dit de plankwaliteit en/of het beoogde ambitieniveau naar het oordeel van de gemeente Diemen ten goede komt.

Holland Park

1.3 Plangrens

Het plangebied ligt globaal gezien ten zuiden van Campus Diemen Zuid en ten westen van het deel Holland Park dat op dit moment in aanbouw is. Van noord met de klok mee naar west volgen de plangrenzen het Waterhoenpad, de nieuwe verlegde Bergwijkdreef, de kadastrale grens ten zuiden van het Zilvermeeuwpad en aan de westzijde het Reigerpad.

1.4 Planologisch en Ruimtelijke kader

Op 7 juni 2007 heeft de Gemeenteraad een nieuwe richting gekozen voor ontwikkeling van Bergwijkpark Noord - inmiddels Holland Park genaamd. De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn in februari 2009 door de Gemeenteraad vastgesteld. In 2011 is de transformatie voor Bergwijkpark als opgave opgenomen in de Structuurvisie. Dit heeft in 2012 geresulteerd in een Masterplan voor heel Bergwijkpark. Dit is in 2013 herzien en aangescherpt. Deze herziening vormt de basis voor dit SPvE Holland Park West.

Het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 en de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid vormen het planologisch kader. De realisatie van een nieuwe school, zoals opgenomen in dit SPvE, past niet binnen dit planologisch kader. Voor de school dient daarom een uitgebreide procedure doorlopen te worden.

De mogelijkheid bestaat dat in de toekomst de Gooiseweg verlaagd wordt en als stadsstraat wordt ingericht. Dit maakt dan te zijner tijd extra bebouwing mogelijk in de zone tussen het plangebied van dit SPvE en de dan verlaagde Gooiseweg. Bij het bepalen van de plangrens Holland Park West is met deze mogelijkheid rekening gehouden.

De uitwerking van de plannen moet aan alle wet- en regelgeving voldoen. Alleen bijzondere eisen ten aanzien hiervan worden in dit document specifiek uitgelicht.

Enkele, nog altijd geldende en relevante, centrale uitgangspunten uit het aangescherpte Masterplan 2012 zijn:

- Maak een gemengde, levendige woonbuurt met een stedelijke dichtheid en sociale focus;
- Creëer een robuust groen raamwerk als onderlegger voor de woonbebouwing en als recreatief 'ommetje' door de buurt;

- Bied een compact, centraal gelegen park aan als veelzijdige ontmoetingsplek in de wijk;
- Verbeter de reeds uitstekende routes voor lopen en fietsen naar de bus- en metrohaltes en bestemmingen verder weg;
- Concentreer bewonersparkeren binnenin/onder de bouwblokken, sta alleen bezoekersparkeren in het openbaar gebied toe;
- Deel de bebouwing pandsgewijs op, zodanig dat deze de menselijke schaal en individualiteit reflecteert;
- Formele bebouwing langs het park, die deze 'sociale ruimte' mede gezicht geeft;
- Scherm het woonmilieu middels een continue wandbebouwing af van het verkeerslawaaï en milieuoverlast van de Gooiseweg.

Daarnaast zijn de Structuurvisie, de Groenvisie Diemen uit 2011 en het Natuurbeleidsplan uit 2009 vigerend.

Ruimtelijke plannen die in ontwikkeling zijn en invloed hebben op de ontwikkeling van Holland Park West zijn bijvoorbeeld het parkontwerp en de uitbreiding van Campus Diemen Zuid. Holland Park West vindt aansluiting op deze plannen.

1.5 Leeswijzer

Dit SPvE geeft in Hoofdstuk 2 een korte omschrijving van het plangebied zelf plus de aangrenzende plandelen.

Hoofdstuk 3 staat stil bij de opgave en het te realiseren programma.

Hoofdstuk 4 beschrijft de stedenbouwkundige visie & ambitie voor Holland Park West.

Hoofdstuk 5 werkt die visie uit in de vorm van concrete eisen voor bebouwing en openbare ruimte.

Tot slot volgen twee illustratieve stedenbouwkundige studiemodellen in Hoofdstuk 6.



Plangebied Holland Park West



2 context

2 Context

Holland Park West maakt deel uit van het gebied Bergwijkpark. Bergwijkpark ligt in het zuiden van de gemeente en grenst in het westen en zuiden aan Amsterdam-Zuidoost. Bergwijkpark wordt omsloten door de metrospoorlijn met station Diemen Zuid in het noorden en station Verrijn Stuartweg aan de oostkant, de Daalwijkdreef in het zuiden en de Dubbelinkdreef aan de westzijde.

2.1 Bergwijkpark

Bergwijkpark maakte oorspronkelijk deel uit van de in de 17e eeuw drooggelegde Venserpolder, gelegen tussen de Diemermeerpolder in het noorden en de Bijlmermeerpolder in het zuiden. Van oorsprong was dit een groot, drassig gebied. Na inpoldering diende het middels veeteelt de voedselvoorziening van Amsterdam.

De Venserpolder werd omsloten door de Rijksstraatweg van Duivendrecht naar Abcoude, de Weespertrekvaart en de ringsloot om de Bijlmermeer. De Venser was een sloot langs het vrachtspoor dat de Rijksstraatweg kruiste.

Na eeuwenlang een agrarisch karakter gehad te hebben kwam de polder eind jaren '50 voor een omwenteling te staan. In 1959 werd een structuurplan opgesteld in samenwerking met de omliggende gemeenten Amsterdam, Weesperkarspel, Ouder-Amstel en Nieuwer Amstel. Het gebied kreeg een kantoorbestemming en werd in de jaren '80 en '90 ontwikkeld. Dit nieuwe kantorengebied Bergwijkpark werd doorsneden door de Gooiseweg. De eerste kantoren verschenen ten oosten van de Gooiseweg in Bergwijkpark Noord. Bergwijkpark Zuid werd later bebouwd en verschilt daardoor van uitstraling. Wie nu een kijkje neemt, vindt een groeiend aantal buurten dat zich functioneel en qua beeld steeds diverser manifesteert.

Campus Diemen Zuid

Dit voormalige kantorengebied is getransformeerd naar een woonbuurt voor studenten en werkende jongeren. De Campus is binnen een paar jaar uitgegroeid tot een levendig, stedelijk gebied met winkels, cafés en restaurants. De Campus ligt tegen het trein- en metrospoor aan en is bereikbaar en zichtbaar vanaf dat spoor.

Holland Park

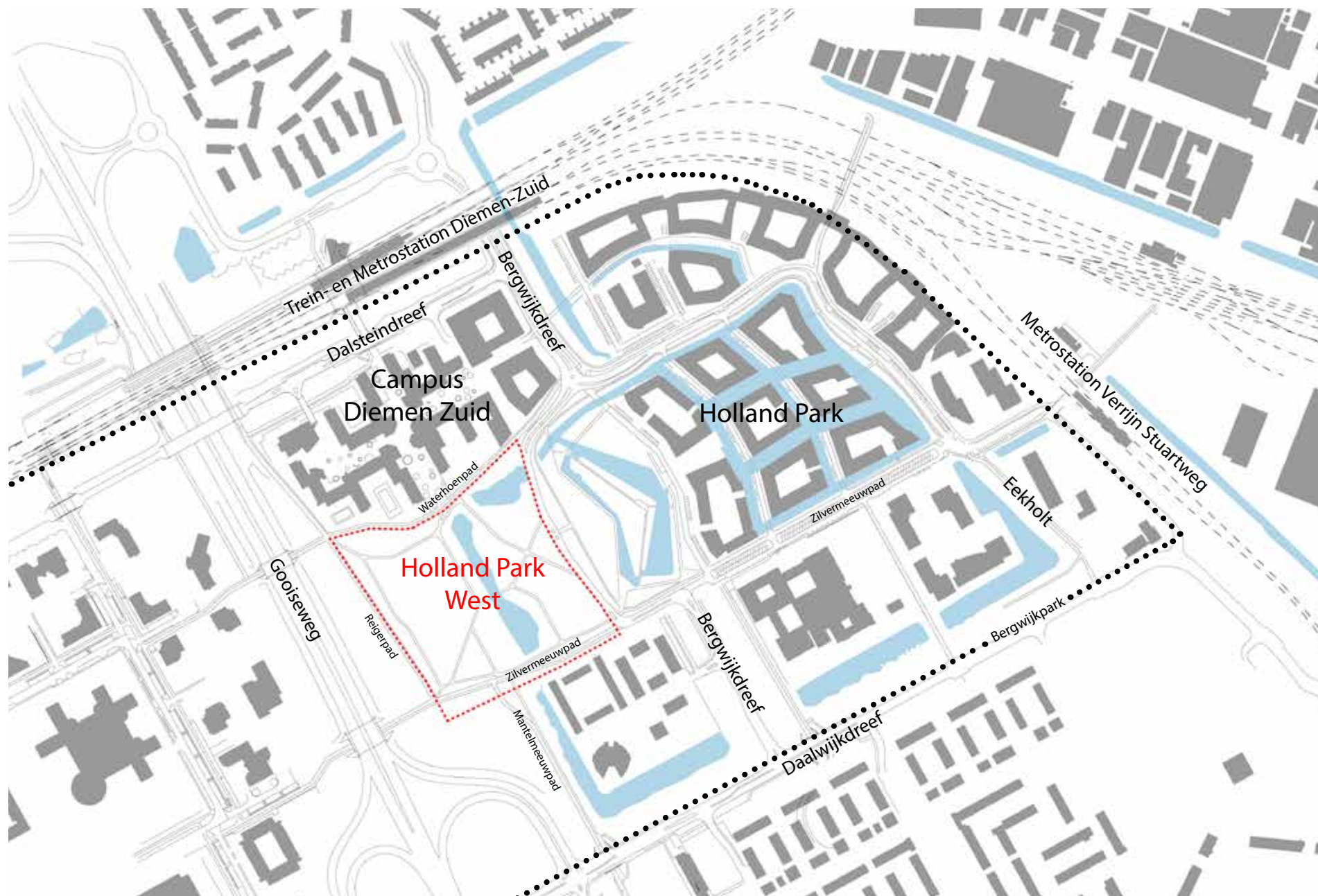
Holland Park is in en na de crisis ingrijpend herontwikkeld tot een woonbuurt met stedelijke allure. De buurt is momenteel nog in aanbouw. Aan de westzijde van Holland Park wordt het park aangelegd dat het nieuwe groene hart van de wijk gaat vormen.

Gebied Zilvermeeuwpad - Daalwijkdreef

De bebouwing tussen het Zilvermeeuwpad en de Daalwijkdreef, direct aangrenzend aan Holland Park West, bestaat op dit moment voornamelijk uit kantoren, scholen, een kerk en tijdelijke gebouwen voor studenten en EU-arbeiders. Het Masterplan legt het streven vast dit gebied in de toekomst ook te transformeren tot woongebied: Holland Park Zuid.



ligging plangebied in Diemen



Huidige situatie met Holland Park [in ontwikkeling] en plangebied SPvE Holland Park West

2.2 Kwaliteiten huidige situatie

Holland Park West ligt tussen Campus Diemen, het nieuwe Park, de Gooiseweg en de bestaande bebouwing langs de Daalwijkdreef.

De voornaamste kwaliteiten van het gebied nu zijn:

- het groene karakter met waardevolle solitaire bomen aan de rand en een bomenbos in het midden;
- aanwezigheid van water in het gebied;
- de ligging aan de groenstructuur van de Gooiseweg met ruimtelijke en ecologische betekenis op grotere schaal;
- de ligging aan het nieuwe park van Holland Park;
- de ligging aan een tweetal belangrijke doorgaande regionale fietsroutes richting Amsterdam Centrum en Amsterdam Zuidoost [Reigerpad en Waterhoenpad];
- de zeer goede bereikbaarheid per bus, metro en trein;
- de goede ontsluiting per auto via de Gooiseweg.



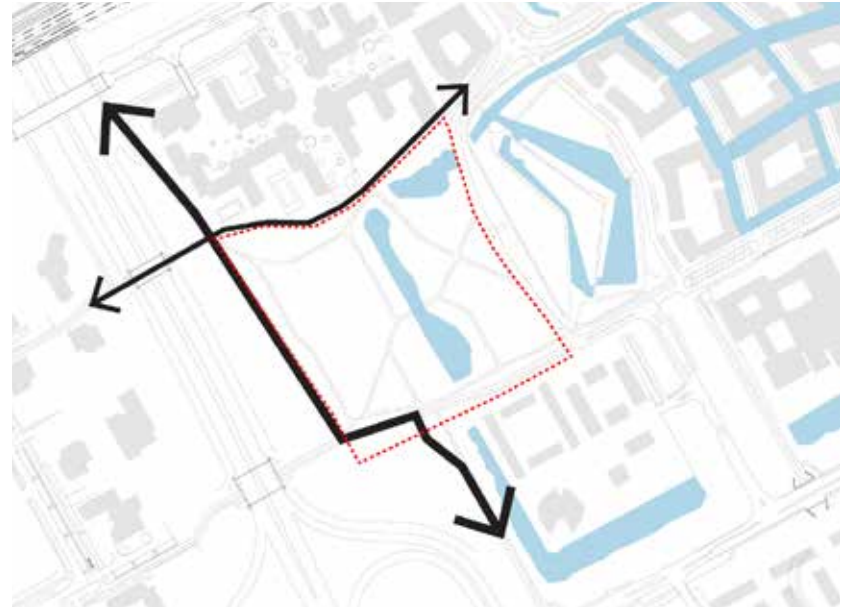
Monumentale solitaire bomen aan de rand van het plangebied



Gemengd bosplantsoen aan de Gooiseweg



Groen huidige situatie



Regionale fietsverbindingen



Hoogte lijnen huidige situatie



Nieuw park naast plangebied





1 Terrassen op Campus Diemen Zuid



2 Tennisveld op de Campus aan het Zilvermeeuwpad



3 Holland Park in aanbouw



4 Parkachtige omgeving Reigerpad



5 Zilvermeeuwpad kijkend richting de Gooiseweg



6 Regionale route



3 programma

3 Programma

3.1 Opgave

De regio Amsterdam kenmerkt zich door de schaarste aan woonruimte en dientengevolge een zeer hoge druk op de woningmarkt. Deze marktdruk zien we in alle segmenten van de woningmarkt terug; van sociale huurwoningen tot koopwoningen. In Diemen is dit niet anders. Bouwen in hoge dichtheid is daarom een noodzaak, zeker gezien de ligging nabij zowel een trein- als metrostation. Alle woningbouw betreft dus gestapelde woningen. De lokale vraag is bij de invulling daarvan leidend. De gemeente heeft uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de gewenste segmentering van het woningbouwprogramma.

Ook qua te realiseren voorzieningen kijkt de gemeente primair naar de lokale behoefte. Winkelcentrum Diemen Zuid is en blijft het centrale punt voor de dagelijkse voorzieningen. De Campus en Holland Park hebben daar nog voorzieningen aan toegevoegd. Wat ontbreekt is voldoende capaciteit basisonderwijs. Wonen en onderwijs vormen daarmee het grootste deel van het te huisvesten programma van de nieuwe buurt.

3.2 Wonen

De druk op de woningmarkt brengt allerlei gevolgen met zich mee voor woningzoekenden. Verschillende categorieën woningzoekenden ondervinden grote knelpunten bij het vinden van woonruimte. Voorbeelden daarvan zijn jongeren en woonstarters, huishoudens met een laag- of middeninkomen, huishoudens die met spoed woonruimte zoeken (bijvoorbeeld naar aanleiding van echtscheiding) en diverse kwetsbare doelgroepen.

Voorzien in de behoefte van inwoners van Diemen

Voor het gewenste woningbouwprogramma kijken we in eerste instantie naar de lokale vraag. Oftewel, aan welke typen woningen hebben inwoners van Diemen behoefte. De behoefte wordt uiteraard afgezet tegen de bestaande woningvoorraad in Diemen. De leemten in de woningvoorraad van Diemen geven we vervolgens in eerste instantie een invulling vanuit de lokale behoefte. Vervolgens plaatsen

we deze lokale vraag in een regionale dimensie, in de wetenschap dat een deel van de woningen in Diemen worden gevuld met een instroom uit de regio. Van belang is echter het uitgangspunt dat we inwoners van Diemen zo goed mogelijk willen bedienen bij de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Sociale huurwoningen: 30%

Hoewel er in de afgelopen jaren veel nieuwbouw in Diemen gerealiseerd is, zijn er voornamelijk geen sociale huurwoningen¹ gebouwd. Aan de andere kant hebben we een afname van de betaalbare voorraad in Diemen kunnen zien. Het aandeel van sociale huurwoningen is daarmee afgenomen. Nu door verschillende oorzaken de vraag naar sociale huur sterk is toegenomen en de wachttijd voor een sociale huurwoning flink is opgelopen, is de noodzaak om ook weer sociale huurwoningen te ontwikkelen groot. De gemeenteraad heeft daarom in een motie het streven verwoord om de sociale voorraad – voor geheel Diemen – met in totaal 1000 woningen te laten toenemen. Een eerste stap daartoe wordt gezet in Plantage de Sniep. Gezien de omvang van de ontwikkeling in de volgende deelplannen van Holland Park en het beperkte aantal resterende woningbouwlocaties, zal een aanzienlijk deel van de gewenste 1000 sociale huurwoningen hier gerealiseerd moeten worden. Een aandeel van minimaal 30% sociale huur in Holland Park West is daarom een passend uitgangspunt.

Differentiatie van sociale huurwoningen

Het is ook van belang om binnen het sociale programma te sturen in de grootte en kenmerken van de woningen. Waar vroeger veelal hele complexen met uniforme woningen werden gebouwd, ligt er in deze tijd een uitdaging om binnen een complex van sociale huurwoningen te zorgen voor een variëteit aan soorten woningen. Redenen hiervoor zijn de grote diversiteit van de doelgroep en de bestaande die bepaalde doelgroepen thans ondervinden bij het zoeken naar een sociale huurwoning.

¹ Onder een sociale huurwoning wordt verstaan een huurwoning met een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens van 710,68 Euro per maand (prijsspeil: 2018) en is bedoeld voor huishoudens die op grond van hun inkomen (maximaal 36.798 Euro (prijsspeil: 2018)) behoren tot de primaire doelgroep van toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Tugelablokken in Amsterdam Oud-Oost
Opdrachtgever: Ymere
Architect: M3H Architecten

Een goed voorbeeld van sociale en vrije sector woningen in 1 woonblok.



Als het gaat om de differentiatie binnen het segment sociale huurwoningen, staan de volgende uitgangspunten voorop: Variatie in de oppervlakte van de woningen; beginnend bij studio's van 25-30 m2 tot aan ruime appartementen geschikt voor grote gezinnen 80-100 m2 (drie of vier slaapkamers); Variatie in de huurklassen van de woningen; beginnend bij prijzen onder de eerste aftoppingsgrens. Minimaal 25% van de sociale huurwoningen moet in het bijzonder geschikt zijn voor (alleenstaande) jongeren. Om de gewenste differentiatie van sociale huurwoningen vorm te geven zijn de gewenste minimale vloeroppervlaktes in een staffel verwerkt, zie bijlage.

Spreiding van sociale huurwoningen

Naast het perspectief van de woningvoorraad in Diemen als geheel is ook het aanbod van woningen in de directe omgeving van de locatie van belang. Het is immers zaak om te werken aan een goede spreiding van de verschillende segmenten woningen over de verschillende delen van Diemen. Voorkomen moet worden dat een te eenzijdig aanbod in bepaalde wijken en buurten ontstaat. Met de bouw van het eerste deelplan van Holland Park is er een groot aanbod van koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen bijgekomen. Bij de ontwikkeling van Holland Park West is er daarom ruimte om ook sociale huurwoningen toe te voegen.

Spreiding van sociale huurwoningen blijft daarnaast ook op een lager schaalniveau van belang. Het uitgangspunt moet het streven zijn om de sociale huurwoningen ook over meerdere bouwblokken te spreiden. Voorkomen moet worden dat elk segment in een apart bouwblok wordt ontwikkeld.

Middensegment huur: 24%

Sociale huurwoningen kennen een strikte begrenzing in huurprijs door de landelijk vastgestelde liberalisatiegrens. Huurwoningen boven deze grens van € 710,68 (prijsspeil 2017) zijn geliberaliseerd en kennen hierdoor geen wettelijk begrenzing in huurprijs. Hoewel de woningvoorraad in Diemen een relatief groot aandeel vrije sector

huurwoningen kent, staan de prijzen hiervan onder druk als gevolg van de grote schaarste aan woonruimte. Het gevolg is dat woningen met een huurprijs dicht boven de liberalisatiegrens verdwijnen en er weinig aanbod tussen de 711 en 1.000 Euro is. Terwijl de huurprijscategorie van 711 tot 1.000 Euro een belangrijk segment is voor de groep huishoudens met een laag middeninkomen die net boven de inkomensgrens voor sociale huur vallen (37.000 – 45.000 Euro). Deze inkomenscategorie komt niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning en huurtoeslag en ziet zich geconfronteerd met de hoge prijzen in de vrije sector. Een passend aanbod voor deze doelgroep is daarom een uitgangspunt. Recent heeft de wetgever de mogelijkheid gecreëerd om het middensegment huur, net zoals sociale huur, als categorie in het bestemmingsplan vast te leggen. Van belang is om daarbij de maximale huurprijzen voor een langere periode vast te leggen, waarbij de toename van de huur niet meer dan de inflatie bedraagt. Bij de ontwikkeling van Holland Park moet getracht worden deze mogelijkheid in te zetten.

De wetgever heeft de mogelijkheid geboden om in de regio Amsterdam ook (zeer) kleine appartementen, wanneer deze ontwikkeld worden, te verhuren boven de liberalisatiegrens (ook wel aangeduid met de term "Blokhoeken"). Voor dit segment van zeer kleine vrije sector woningen zien we in Holland Park geen ruimte. Met de nieuwbouwontwikkeling op de Campus Diemen Zuid wordt reeds in deze behoefte voorzien. Bij de gewenste woningen in het lage middensegment is het wel noodzaak om de meerprijs van deze woningen ten opzichte van het sociale huursegment te rechtvaardigen. Om die reden wordt een minimum vloeroppervlakte voor vrije sectorhuurwoningen ingesteld. Een aandeel van 24% huurwoningen in het middensegment (711-1.000 Euro) is daarbij een passend uitgangspunt.

Vrije sector: koop en huur: 46%

Kijkend naar de woonwensen van inwoners van Diemen dan zien we een grote behoefte aan koopwoningen. De prijsstijgingen als gevolg van de schaarste maken echter dat een koopwoning niet voor alle huishoudens in Diemen is weggelegd.

Brede school Houthavens Amsterdam Oud-West
Opdrachtgever: Gemeente Amsterdam Stadsdeel West
Architect: Marlies Rohmer Architecten

Goed voorbeeld van een Brede School in een groene en stedelijke context.



Als gemeente willen we daarom blijven inzetten op het vergroten van het aanbod van koopwoningen door nieuwbouw, zoals dat in de afgelopen jaren ook is gedaan. Mede met gebruikmaking van de starterslening hebben veel inwoners de afgelopen jaren een woning kunnen kopen in Plantage de Sniep en Holland Park.

Daarnaast hebben we bij Holland Park kunnen zien dat de belangstelling onder beleggers eveneens groot is. Er zijn bij dit deelplan in totaal zes blokken/torens complexgewijs aan institutionele vastgoedbeleggers verkocht. Tevens is een aandeel van de koopwoningen die op de particuliere markt zijn aangeboden gekocht door (particuliere) beleggers ("buy-to-let"). Al deze woningen zien we terugkomen als vrije sector huurwoningen in de duurdere segmenten. Naar dit segment is ook veel vraag, al dient een huurder hier een minimaal een dubbel modaal inkomen voor te hebben.

Holland Park West zal ook een gevarieerd programma aan zowel koop- als huurwoningen in de vrije sector moeten hebben. Om ook de huishoudens met een middeninkomen de kans op een koopwoning te bieden, begint het aanbod aan koopwoningen bij voorkeur onder de NHG grens van 265.000 Euro (prijspeil 2018), aangezien de starterslening is gekoppeld aan deze grens. Het koopaanbod tot aan € 265.000 is daarmee voor inwoners van Diemen bereikbaar met gebruikmaking van de starterslening. Het geheel van koop- en huurwoningen in de vrije sector maakt wel een aanzienlijk deel uit van het programma van Holland Park West. Uitgangspunt voor het aandeel koop- en huurwoningen in de vrije sector bedraagt 46%.

Om een juiste verhouding tussen koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector te bewaken, kan daarnaast een zelfbewoningsplicht (bepaalde tijd) voor de kopers worden ingevoerd om zodoende tegen te gaan dat (particuliere) beleggers de woningen uit het koopsegment kopen om deze te gaan verhuren. De doelstelling is immers om een bepaald koopsegment voor woningzoekenden tot stand te brengen. Wanneer een deel hiervan in handen van beleggers terecht komt, zou dat deel alsnog tot het segment vrije sector huur gaan behoren. Uitgangspunt is hier dat van het totaal van 46% minimaal de helft

wordt aangeboden als koopwoning voor een eigenaar-bewoner.

Conclusie

Als het gaat om het woningbouwprogramma voor Holland Park West, komen de begrippen "variatie" en "differentiatie" herhaaldelijk terug. Met Holland Park West hebben we in Diemen echter één van de laatste grote woningbouwlocaties in handen, waardoor we ook meerdere wensen ten aanzien van het woningaanbod moeten zien in te vullen. Samenvattend kan gesteld worden er op deze locatie behoefte is aan zowel sociale huur, middensegment huur als vrije sector (koop en huur). Daarnaast is aangegeven dat binnen deze segmenten ook weer behoefte is aan differentiatie en spreiding. Deze behoefte is verwerkt in een overzicht waarin door middel van staffels een onderverdeling van de gewenste minimale vloeroppervlaktes binnen de segmenten van 30% sociale huur, 24% middensegment huur en 46% vrije sector (koop en huur) is gemaakt (zie pag. 25).

3.3 Kleinschalige voorzieningen

Kleine voorzieningen stimuleren leven in de buurt. In Holland Park West is daarom ruimte voor een aantal kleine voorzieningen in de plinten van de gebouwen: In totaal maximaal 3.100 m² bvo. Bijvoorbeeld bedrijven [max. 500m²], maatschappelijke voorzieningen [max. 750 m²], kleinschalige kantoren [max. 750 m²], dienstverlening [max. 500 m²] of sport [max. 300 m²]. Detailhandel en horeca zijn uitgesloten. Zie het Kader Wijzigingsbevoegdheden Bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 voor specifieke informatie.

3.4 Brede School

Uit de dagelijkse praktijk en geactualiseerde rekenmodellen blijkt dat in Holland Park West basisonderwijs voor ongeveer 700 scholieren wenselijk is. Dit vraagt globaal genomen een gebouwd programma van circa 5.400 m² bvo met een footprint van 1.600 m². Een Brede School vormt daarom een belangrijk programmaonderdeel. Op de langere termijn zal deze behoefte naar verwachting afzwakken. Vereist is daarom een flexibel opgezet schoolgebouw, geschikt voor latere [gedeeltelijke] ombouw naar wonen.

Aandeel*	Type segment	Subverdeling segmenten	Eis
30% - 33%	Sociale huur**	30% - 36%	- 25-45 m2 gbo
		30% - 36%	- 45-70 m2 gbo
		30% - 36%	- 70-100 m2 gbo
24% - 27%	Middeldure huur**	100%	> groter dan 50 m2 gbo
40% - 46%	Vrije sector koop/huur	- minimaal 50%	- koop woning
		- vrij in te vullen	- koop of huur woning

* Gebaseerd op basis van absolute aantallen woningen, dus niet verdeeld per m2 bvo

** De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt gereguleerd in de "Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen". In de vigerende verordening bedraagt de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zijnde € 710,68. De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zijnde € 710,68 en ten hoogste € 1000,-.

Voorschift verdeling programma Wonen Holland Park West

Eisen wonen:

- 30% - 33% sociale huur
- 24% - 27% vrije sector huur [huur € 711-1.000].
- 40% - 46% vrijesector koop
- Specifieke informatie subverdeling segmenten zie tabel

Eisen kleinschalige voorzieningen:

- Toevoegen in de plint op cruciale plekken.
- Minimaal 1.500 m² en maximaal 3.100 m² bvo voorzieningen.
- Specifieke informatie zie bestemmingsplan.
- Detailhandel en horeca zijn uitgesloten.

Eisen brede School:

- Footprint Brede School is maximaal 1.600 m² bvo. Uitkragende lagen zijn niet toegestaan.
- Totale oppervlak Brede School is maximaal 5.400 m² bvo.

Eisen algemeen:

- Minimaal 60% van de woningen is geschikt of makkelijk geschikt te maken voor mindervalide.



Bo01, Malmö Zweden

Goed voorbeeld van een duurzame, stedelijke, gemengde buurt.



4 visie

4 Visie

4.1 Drie pijlers

Holland Park is geen doorsnee woonwijk. Datzelfde gaat ook voor Holland Park West als woonbuurt gelden. De overkoepelende visie op Holland Park West rust op drie pijlers: Sociaal - Karakteristiek - Duurzaam. De gemeente streeft ernaar een nieuwe woonbuurt te realiseren die naar de toekomst toe duurzaam is ontworpen, zowel in sociaal, fysiek als milieu-opzicht. Een wijk in de typisch Nederlandse traditie, met woonruimte voor mensen met zowel een dikke als een dunne portemonnee. Een buurt met een sfeervolle karakteristieke vormgeving waar ruimte is voor ontmoeting, spel, beweging en ontspanning. In tegenstelling tot het noordelijke waterrijke deel, ligt in het Holland Park West de nadruk op wonen in en aan het groen. Weldadig groen in diverse vormen en duurzaamheidsoplossingen die net een tikje slimmer zijn, verder gaan of beter in elkaar grijpen.

Een sociaal uitnodigend en inclusief leefmilieu

De sociale interactie in de openbare ruimte tussen de gebouwen is de centrale stedenbouwkundige opgave. Dit bouwt voort op het werk van Jan Gehl en Gordon Cullen [zie bij 4.3 Inspiratie en ontwerpprincipes].

Pandsgewijze architectuur creëert een gevarieerde beleving voor voetgangers, een grotere herkenbaarheid van de woningen en een schaal die aansluit bij Diemen als 'stedelijk dorp'. Begane grondwoningen ondersteunen dit met privé-entrees direct vanaf de straat. Parkeren onder woonbebouwing is daarom ondergronds. Ook belangrijk is het maken van een Delftse stoep of 'encroachment zone'. De bewoner kan zich dit smalle maar cruciale grensgebied tussen privé en openbaar toe-eigenen met bloempotten, een geveltuintje, een bankje etc. Dit vergroot de belevingswaarde voor de passerende fietser of wandelaar. Er kan een groet of knik van herkenning met straatgenoten uitgewisseld worden.

De openbare ruimte motiveert en stimuleert mensen om te bewegen. Aantrekkelijke en natuurlijke ommetjes nodigen uit tot te joggen of de hond uit laten, in een groene buurt met weinig autoverkeer. We leggen de focus op de goede OV- en fietsverbindingen.

Programmatisch uitgangspunt is een woningmix op blokniveau. Sociale huurwoningen mengen zich met koop- en/of huurwoningen in het middeldure en dure segment, zodat in het gebied een rijke mix ontstaat van verschillende levensstijlen. Kleinschalige voorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale samenhang. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gezondheidscentrum of ateliers. Deze zijn een belangrijke meerwaarde voor een prettige en sociale woonomgeving.

Een sfeervol en karakteristiek vormgegeven ensemble

Holland Park wordt een gebied met verschillende 'buurtjes' rond het centrale park. Holland Park West wordt één van die buurten en krijgt dus ook zijn eigen gezicht. Maar de buurt blijft een herkenbaar lid van de grotere 'familie' Holland Park. Vormgeving en schaal nemen de reeds gerealiseerde delen als vertrekpunt en proberen van daaruit een stapje extra te zetten. Als te zijner tijd ook Holland Park Zuid in ontwikkeling is gebracht, is er sprake van één wijk, waarin groen, water en straatinrichting voor samenhang zorgen. Per buurt worden andere accenten gelegd in vooral de architectuur, zodat verschillende 'sferen' ontstaan.

Een robuust en klimaatbestendig geheel van groen en bebouwing

De minimale eisen voor milieubewust bouwen zijn tegenwoordig wettelijk goed vastgelegd en worden regelmatig aangescherpt. Voor elk van die eisen zijn praktische oplossingen voorhanden, die dus ook toegepast zullen worden. De kunst is echter oplossingen te kiezen die elkaar ondersteunen en versterken en zo extra meerwaarde genereren zonder onbetaalbaar te worden. Dit vraagt een manier van 'tussen de eisen in' ontwerpen.

Bestanddelen hiervan zijn, in willekeurige volgorde:

- Bouw compact. In bestaand stedelijk gebied, met uitstekende OV-verbindingen en veilige routes van en naar OV-haltes en -stations op loopafstand;
- Bouw autoluw. Met weinig wegen in een openbare ruimte die zich uitstekend leent voor ontmoeten, spelen en ontdekken. Reguleer het parkeren en los dit primair uit het zicht op in gebouwde voorzieningen onder de woonbebouwing cq. woonblokken;

- Faciliteer uitstekende fietsverbindingen zowel binnen Holland Park als geheel, maar ook als schakel in een groter fietsnetwerk richting Amsterdam en het buitengebied;
- Geef bewoners de mogelijkheid om op een eenvoudige en aantrekkelijke manier hun fiets inpandig te stallen;
- Richt klimaatbestendig in. Voer regenwater op natuurlijke wijze af richting singels en grotere groenvoorzieningen, zodat het water ter plekke kan infiltreren;
- Richt groen in en vergroen de binnentuinen met bomen in de volle grond, ook bovenop garages. Dit zorgt voor verkoeling en natuurlijke verdamping van regenwater en een rijke biodiversiteit;
- Bewaak de continuïteit van groenstructuren. Bij kruisende wegen groen en blauw doorverbinden middels bruggen of faunapassages;
- Bouw aanpasbaar. Geef het gros van de appartementen zo vorm dat ze geschikt zijn voor mindervaliden en/of senioren [drempelvrij]. Zet het schoolgebouw flexibel op, zodat meebewogen kan worden met de omvang van de kindpopulatie en latere functiewijziging eenvoudig is.



Het Funen in de Amsterdamse binnenstad is een goed voorbeeld van een stedelijke, autoluwe en groene buurt. Architect: de Architecten Cie./Frits van Dongen



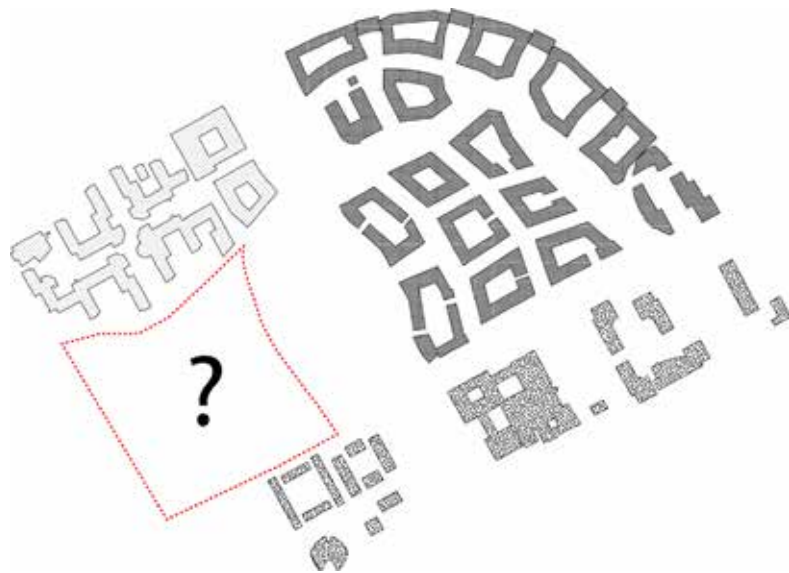
GWL-terrein in Amsterdam Oud-West is een goed voorbeeld van een stedelijke, autoluwe en groene buurt. Architect: KCAP Architects & Planners

4.2 Ruimtelijke visie

Een groene stedelijke woonbuurt met een groene identiteit en eigen sfeer
Holland Park West maakt deel uit van het gebied Holland Park.

Bergwijckpark in zijn geheel bestaat uit verschillende buurten met een eigen uitstraling. Holland Park West wordt een stedelijke woonbuurt in én aan het groen met een eigen architectuur en een eigen uitstraling. De groene (openbare) buitenruimte is overal voelbaar; alle woningen hebben aan de binnen- en de buitenzijde zicht op én een relatie met het groen.

De relatie tussen bebouwing en openbare ruimte is belangrijk en leidend voor het faciliteren van de sociale interactie tussen de nieuwe bewoners. Wonen in een redelijke hoge dichtheid wordt afgewisseld met een prettig groen leefklimaat waarin het fijn vertoeven is.



Nieuwe woonbuurt met eigen identiteit en sfeer!

Eisen Visie:

- Buurt die duurzaam ontworpen is zowel in sociaal, fysiek als milieu-opzicht.
- Binnen het uitgeefbaar (plan)gebied moet minimaal 50% van het oppervlak openbaar toegankelijk zijn.
- Ruimte voor ontmoeting, spel, beweging en ontspanning
- Stedelijke buurt met een gemengd programma.
- Een groene buurt met een autoluw karakter.
- Mix van sociale huurwoningen met koop woningen en/of huurwoningen in het middeldure en dure segment op blokniveau. In ieder geval dient minimaal in elk bouwblok het sociale segment met een ander segment (middelduur of vrije sector) worden gemixt.
- Buurt met kleinschalige voorzieningen.
- Openbare ruimte stimuleert mensen om in beweging te komen.
- Groene buurt met weinig Autoverkeer.
- Goede OV- en fietsverbindingen.
- Deel van de familie Holland Park, met een eigen gezicht.
- Sociale interactie in de openbare ruimte.
- Pandsgewijze architectuur.
- Begane grondwoningen hebben een privé-entree.
- Maken encroachment zone, bv Delfste stoep.
- Compact bouwen met sociaal veilige routes.
- Autoluw bouwen.
- Gebouwd parkeren voor auto en fiets.
- Onbebouwde ruimte groen inrichten.
- Continuïteit van de groenstructuren waarborgen.
- Aanpasbaar bouwen.
- Brede school makkelijk te transformeren naar woningbouw.
- Wonen in een hoge dichtheid afwisselen met een groene onbebouwde omgeving.
- Klimaatbestendig bouwen en inrichten.



4.3 Inspiratie en ontwerpprincipes

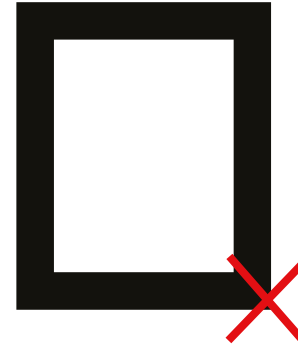
Serial Vision - Gordon Cullen

Holland Park is ontworpen als een aanéenschakeling van verschillende openbare ruimtes. Deze openbare ruimtes worden gevormd door de aangrenzende gebouwen. De ruimtes zijn compact en overzichtelijk waardoor ze een menselijke maat hebben en er een afwisselende beleving van de ruimte ontstaat. In plaats van 'gebouwen omgeven door ruimte', is dus gekozen voor 'ruimte omgeven door gebouwen'. Omsluiting van de openbare ruimte wordt gecreëerd door de wanden van de bebouwing te laten 'bewegen', zodat al te lange perspectieven achterwege blijven.

Volgens de principes van 'Serial Vision' zijn de ruimtes afwisselend geopend en gesloten. De verhoudingen, maat en oriëntatie van de openbare ruimten zijn maatgevend voor de wanden die nodig zijn om haar te begrenzen. De nadruk wordt gelegd op de ruimtelijke beleving van de ruimte binnen en buiten de woonblokken met aandacht voor zichten en zichtlijnen [spel van nieuwsgierigheid en aantrekkingskracht], routing [hoe beweeg je van de ene ruimte naar de andere], route-begeleiding door gebruik van accenten [gevel, hoogte, plastiek etc.] en tot slot het gebruik van gevelopeningen [stegen, poorten, onderdoorgangen etc.] om een zo breed mogelijk spectrum in de beleving en ervaring van de verschillende ruimtes te creëren.

Cities for People en Life between Buildings - Jan Gehl

Het plan sluit ook aan bij de ideeën van Jan Gehl, voor wie de sociale kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte uitgangspunt zijn. In navolging van het principe 'Soft Edges' is er ruimte voor ontmoeting en verblijf. Dit genereert meer activiteit in de openbare ruimte: 'Nothing happens because nothing happens, Something happens because something happens.' Door met dit gegeven in het achterhoofd te ontwerpen, resulteren kleine, faciliterende ontwerpingrepen in groot resultaat in het sociale gebruik van de openbare ruimte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toevoegen van een Delftse stoep of een zitelement in de zon.



Dynamische [semi] openbare ruimte

Drie essentiële factoren voor het creëren van 'Soft edges' in de straat/openbare ruimte:

- goede toegankelijkheid tussen binnen en buiten;
- goede verblijfsruimte vòòr de woninge;
- faciliteren van activiteiten vòòr de woningen.

Drie straten in Kopenhagen:
De beide onderste 'Soft edge'-straten genereren 3x zoveel activiteit op straat dan de bovenste 'Hard edge'-straat.

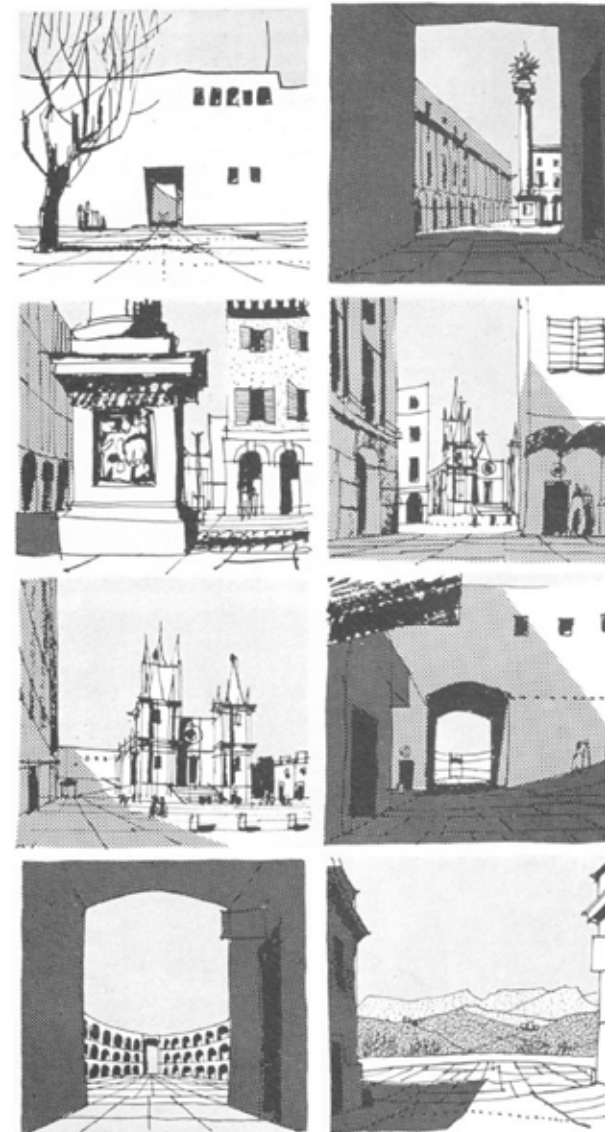
Jan Gehl - 'Life between buildings'



Jan Gehl - Cities for People



Gordon Cullen - Serial Vision





5 stedenbouwkundig programma van eisen

5 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

5.1 Bebouwing

De bebouwing zorgt enerzijds voor geleiding van de openbare ruimte in herkenbare plekken en definieert anderzijds de ruimtelijke overgangen tussen die plekken. Hierdoor ontstaat bij het bewegen door de buurt een opeenvolging van wisselende perspectieven en een rijk palet aan ruimtelijke ervaringen.

Aan de zijde van de Gooiseweg is de bebouwing noodzakelijkerwijs meer gesloten, om de buurt af te schermen van geluidhinder. Een opening in deze wand is mogelijk en met het oog op de toekomst van de Gooiseweg misschien zelfs wenselijk, mits de onderbreking smal gehouden wordt.

Aan de parkzijde is de bebouwingswand eveneens gesloten, maar hier met als reden het versterken van de contouren van het park. De bebouwingswanden aan de zijde van de campus en de zijde van het Zilvermeeuwpad zijn transparanter. Ook opent een centrale, groen ingerichte zichtas de gehele nieuwe buurt tussen de campus en het Zilvermeeuwpad.

Binnen Holland Park West staat bebouwing niet in een grid maar enigszins verschoven, geknikt en verdraaid ten opzichte van elkaar. Dit maakt het beeld speels, terloops en dynamisch. Bovendien ontstaat zo een veel grotere variatie in openbare ruimtes. Deze opzet beoogt een stedelijk leefmilieu.

De bebouwing kan, achter de in hoofdzaak gesloten wanden langs Gooiseweg en park, een gesloten of een open karakter hebben. Het staat ontwikkelaars vrij hier een eigen keuze in te maken.

sociale veiligheid

Het is belangrijk dat woningen aan de vrijliggende regionale fietspaden uitkijken op deze fietspaden in verband met sociale veiligheid. Entrees en leefruimten van de woningen zijn georiënteerd op de deze fietspaden.



Eisen bebouwing:

- De bebouwingswand langs het park en langs de Gooiseweg: minimaal 70% gesloten. Geëist wordt dus minimaal 130 meter bebouwingswand langs de Gooiseweg en minimaal 145 meter bebouwingswand aan de parkzijde.
- Openingen in de bebouwingswand aan de Gooiseweg zijn niet breder dan 22,0 m1 in verband met geluid.
- Bij woningen aan de vrijliggende regionale fietspaden zijn de entrees en leefruimten op het fietspad georiënteerd in verband met sociale veiligheid.

Eisen wonen:

- Leefruimtes op de begane grond aan de straatzijde.
- Bergingen in combinatie met gebouwd parkeren.

Eisen kleinschalige voorzieningen:

- Er dienen een aantal kleinschalige voorzieningen op de begane grond aan de straat gerealiseerd te worden.
- Geen detailhandel, geen horeca.

Wensen bebouwing:

- De bebouwing staat verschoven en verdraaid ten opzichte van elkaar.
- Knikken in bebouwingswanden.
- De bebouwing staat niet in een grid.
- Kleinschalige voorzieningen in de plint aan pleinruimtes, hoofdwegen of een kruispunt van wegen.
- De bouwblok wand aan het park toont meer samenhang in architectuur.



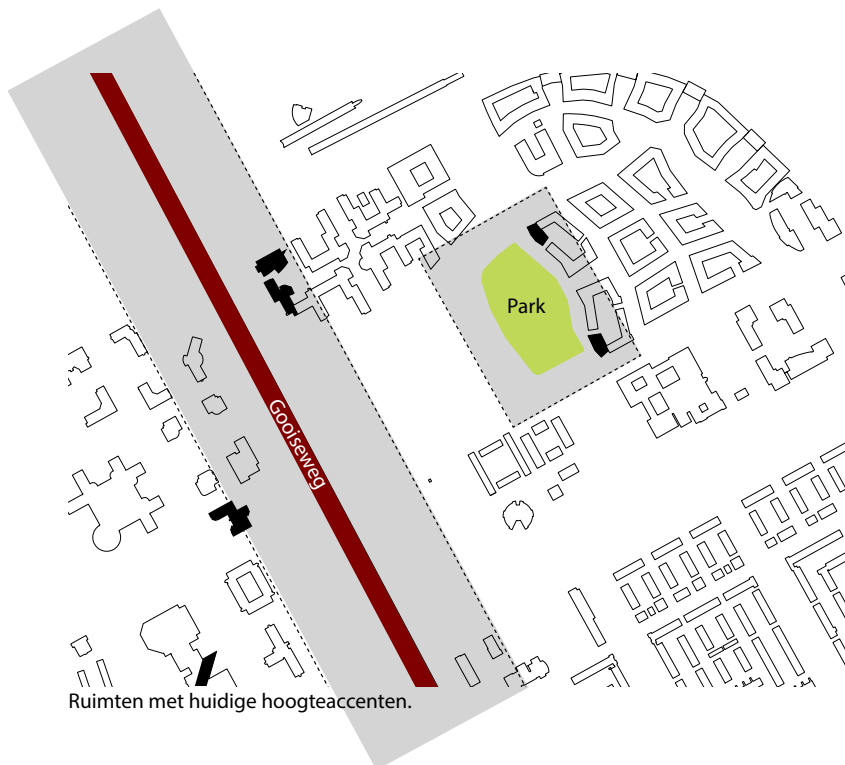
Programma van Eisen Bebouwing

5.1.1 Bouwhoogte

De overheersende bouwhoogte is 5 á 6 woonlagen.

Hoogbouwaccenten zijn vaak van afstand zichtbaar en bepalend voor de skyline. In Holland Park West zijn accenten beperkt in hoogte en alleen vanuit relatief nabijgelegen, specifieke standpunten zichtbaar. In die zichtlijnen zijn ze beeldbepalend.

Maximaal 8 hoogteaccenten van 7 tot 9 bouwlagen zijn denkbaar, maar geen doel op zich. Ze kunnen de leesbaarheid van het stedenbouwkundige plan versterken, bijvoorbeeld door het bieden van oriëntatiepunten langs hoofdroutes, de begeleiding van de routing door de openbare ruimte of door het beter definiëren van plein- of parkruimtes. Een accent is qua massa ondergeschikt aan het woonblok waar het deel van uitmaakt. Ze staan in geen geval een goed functioneren van het openbaar gebied als 'verblijfsruimte' voor bewoners in de weg, door schaduw- of windoverlast.



Eisen bouwhoogte:

- De gemiddelde bouwhoogte is 5 á 6 bovengrondse bouwlagen, accenten niet meegerekend.
- Maximaal 8 hoogteaccenten van 7, 8 of 9 bovengrondse bouwlagen.
- Genuanceerde/diverse mix aan accenten die opgaan in het plan.

Wensen bouwhoogte:

- Accenten dienen het plan te versterken.
- Alle hoogteaccenten zijn qua massa ondergeschikt aan het totale bouwblok waar het deel van uitmaakt.

Wensen Architectuur:

- Bouwblokopeningen verbinden de collectieve ruimte met de openbare ruimte.
- Bouwblokopeningen zijn ondergeschikt in het totale gevelbeeld.
- Aan bouwblokopeningen sociale controle bieden door combinatie met een woningtoegang, vensters en dergelijke.
- Elk pand heeft een karakteristieke gevelbeëindiging.
- Bij dakterrassen is een dakopbouw met verblijfsfunctie van maximaal 25 m² toegestaan, bovenop de gebouwhoogte. Het vereiste hekwerk ligt direct in het voor- en achtergevelvlak en maakt altijd onderdeel uit van de architectuur.
- Balkons en erkers zijn per pand verschillend in afmeting.
- Panden en hun gevelopeningen hebben elk een karakteristieke maat, schaal, diepteligging, verhouding tussen open-gesloten etcetera. Dat maakt ze herkenbaar als afzonderlijke eenheden.
- Pandsgewijs variatie in raamopeningen: Staand, liggend en neutraal.

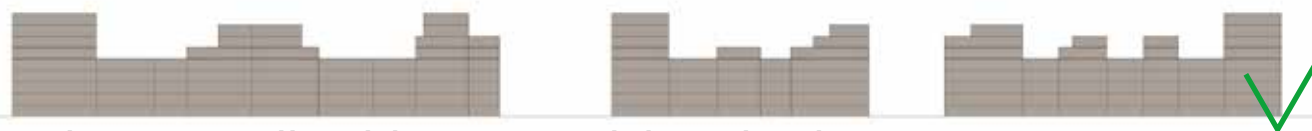
Wensen Collectieve buitenruimtes:

- Collectieve buitenruimten hebben minimaal 3 bomen (van de 1e grootte) per 1.000 m² in de volle grond staan.
- Privé-buitenruimtes op de begane grond toegankelijk vanuit de collectieve buitenruimte.



Basis (5 á 6 woonlagen)

+ genuanceerde/diverse mix aan accenten



= divers gevelbeeld op menselijke schaal



dus niet zo...



of zo...

5.1.2 Korrel

Elk pand is als zelfstandige eenheid een afgerond en herkenbaar element. De breedte van de panden varieert tussen circa 6 meter en maximaal 30 meter. In een bebouwingwand mogen nooit twee dezelfde architectonische eenheden herkenbaar zijn. Deze parcellering is een fundamenteel ontwerpprincipe. Met een verticaal georiënteerde parcellering ontstaan in de looprichting, die horizontaal is, meer verschillen en daarmee een rijkdom aan indrukken voor de wandelaar die erlangs loopt. Bovendien wordt daarmee een zekere continuïteit gewaarborgd tussen de verschillende plandelen van Holland Park.

In de bebouwingwand aan het park is een meer samenhangend en eenduidig beeld gewenst. Meer eenheid tussen de individuele panden is hier gewenst, door middel van het gebruik van een grotere korrel. De wand sluit zo beter aan op de maat en schaal van het park en op de ervaring vanaf zowel een langzaam verkeersroute als een 50 km/u-weg.

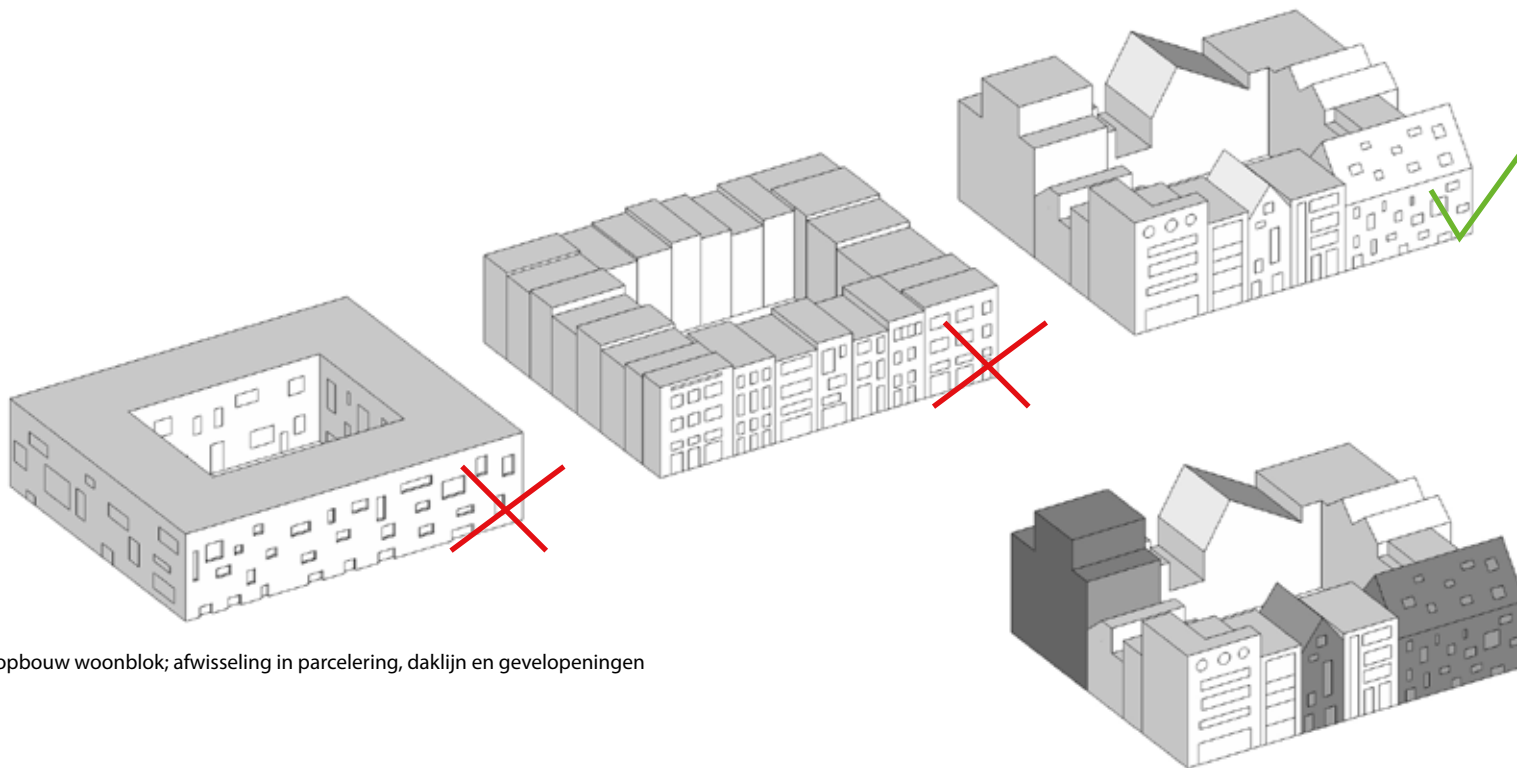
5.1.3 Vorm en plasticiteit

Zoals elke buurt in Holland Park krijgt ook Holland Park West zijn eigen karakter. Eén van de punten waarin West zich onderscheid is een rijkdom aan kapvormen. Elk straatwand heeft een mix van bijvoorbeeld platte-, zadel-, lessenaarsdaken enzovoorts. Daken kunnen de afzonderlijke gevels accentueren of juist de straatwand als geheel een sculpturaal aanzicht geven. Dat laatste is bijvoorbeeld passend in de oostwand langs het park.

Accenten in de gevel kunnen duiding geven aan plekken en routing in de openbare ruimte. [Semi-]openbare buitenruimtes gaan mee in de plasticiteit en gevelindeling en wisselen elkaar af.



Bebouwing met een sterk karakter



opbouw woonblok; afwisseling in parcelering, daklijn en gevelopeningen

sociaal gemixt in een woonblok



Diversiteit en dynamiek in de daklijn



Diversiteit in gevelopeningen

5.1.4 Gevelopeningen

Gevels zijn een mix van horizontale en verticale geleding. Panden hebben elk een karakteristieke maat, schaal, diepteligging, verhouding tussen open-gesloten etcetera. Dat maakt ze herkenbaar als afzonderlijke eenheden. Op de begane grond moet er een goede open relatie met de straat en/of de buitenruimte worden gemaakt door middel van gevelopeningen in relatie tot de functie van de ruimte erachter. De binnenruimtes dienen toegankelijk te zijn door middel van poorten, onderdoorgangen en openingen in de gevel. Brede doorsnijdingen kunnen binnen- en buitengebied ruimtelijk verbinden. Zo ontstaat een levendig samenspel tussen publieke, gemeenschappelijke en privé-ruimtes.

5.1.5 Entrees

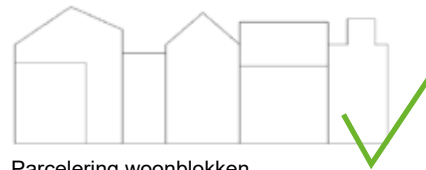
Alle panden hebben woningen op de begane grond of bel-etage. Deze beganegrondwoningen zijn altijd met een eigen voordeur direct op de openbare ruimte ontsloten. Begane grondwoningen ontsluiten via gemeenschappelijke portieken is niet toegestaan.

De centrale entrees van de bovenwoningen komen op strategische locaties. Door de relatie tussen gebouw en openbare ruimte zo sterk mogelijk te maken, wordt de gewenste sociaal levendige openbare ruimte gestimuleerd. Vanuit woningen moet goed zicht zijn op de openbare ruimte, ook op de fietspaden die rondom lopen.

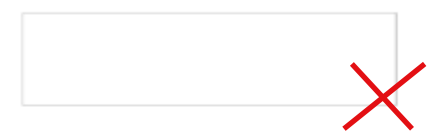
De gemeenschappelijke entrees zijn duidelijk afleesbaar in de architectuur door verbijzonderingen in de materialisering en verdiepingshoogte. Galerijontsluitingen liggen in principe nooit aan de openbare zijde van de bouwblokken. Incidenteel kan het echter soms beter zijn een galerij aan de voorzijde te maken, zoals bij de geluidsbelaste woningen aan de Gooiseweg. In dat geval worden ze zo vormgegeven dat ze een volwaardig onderdeel zijn van de façade van het pand en niet over de gehele lengte van de straatwand doorlopen om de verticale parcellering te kunnen behouden. De entrees van de gebouwen verdienen bijzondere aandacht in de detaillering, zoals een goede inpassing van brievenbussen en deurbellen. Ook dient de entree een herkenbare uitstraling in de gevel te krijgen.



Bijzondere entrees, gevels en accenten



Parcelering woonblokken



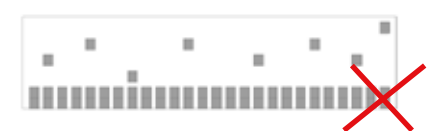
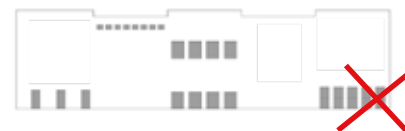
Dynamische daklijn



Gevelopeningen



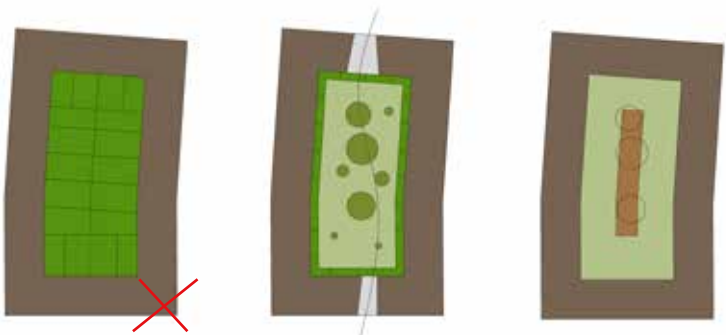
Accenten



5.1.6 Collectieve buitenruimtes

Collectieve buitenruimtes bestaan elk uit een combinatie van privé- en gemeenschappelijke ruimtes, met een groen en kindvriendelijk karakter. De maat en het groene karakter van de collectieve buitenruimtes zijn verschillend in uitstraling en gebruik. Privé-buitenruimtes zijn klein om zo het gemeenschappelijk binnengebied optimaal ruimte te kunnen bieden. Erfafscheidingen zijn onderdeel van de architectuur en worden als zodanig ontworpen en uitgevoerd. Privé-buitenruimtes op de begane grond dienen altijd toegankelijk te zijn vanuit de [semi-]openbare ruimte. Waar nodig zijn deze ruimtes eventueel afsluitbaar middels met een hek of poortje.

Momenteel staan in het plangebied een groot aantal bomen die een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan de nieuwe binnenhoven/collectieve buitenruimtes. Door deze zoveel mogelijk in de volle grond te behouden of herplanten ontstaat direct een waardevol groen karakter in de collectieve buitenruimte. Hiervoor dienen bouwkundige maatregelen in eventuele onderliggende parkeerlagen getroffen te worden.



Ruimte voor groen en grote bomen in de woonblokken



Eisen Architectuur:

- **Pandsgewijze opzet.** Het aanzicht van elk woonblok opbouwen uit afzonderlijke panden.
- **Elk pand is vanuit de openbare ruimte gezien een zelfstandig, afgerond en herkenbaar element in het bouwblok.**
- **Mix van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen op blokniveau.** Deze mix volgt de parcellering. **Sociale woningbouw mag niet op pand niveau gemixt worden met een andere woningcategorie.**
- **Geén herhaling van panden toepassen.** Herhaling is als het ontwerp van een gevel (los van de materialisatie) meerdere malen in het plan voorkomt. **Het betreft hier alleen de gevel.**
- **Geen enkel pand is breder dan 30 m1 met uitzondering van de school.**
- **De korrel varieert tussen 6 m en maximaal 30 m (max. 25%).**
- **Tenminste 65% van de panden heeft een breedte van 20 m1 of minder.**
- **Minimaal 20% van de panden heeft een breedte van maximaal 12 m1.**
- **Gesloten of blinde plinten zijn nergens toegestaan.**
- **Technische installaties, op het dak of aan de gevels, zijn volwaardig onderdeel van het architectonisch ontwerp.**

Eisen Vorm en Plastiek:

- **Het daklandschap vormgeven als een mix van platte-, zadel-, lessenaarsdaken etc.** Maximaal 65% van het totale dakoppervlak van alle panden opgeteld mag een plat dak hebben.
- **Een mix van platte-, zadel-, lessenaarsdaken etc.**
- **Accenten in de gevel geven duiding aan de openbare ruimte.**

Eisen Gevelopeningen:

- **Mix van horizontale en verticale geleding.**
- **Mix van open en (meer) gesloten gevels.**
- **Relatie met de ruimte en functie daarachter.**
- **Collectieve ruimtes toegankelijk door poorten of vergelijkbaar**

Wensen Gevelopeningen:

- **Brede doorsnijdingen van binnen- en buitengebied ruimtelijk verbinden.**



groene collectieve buitenruimtes

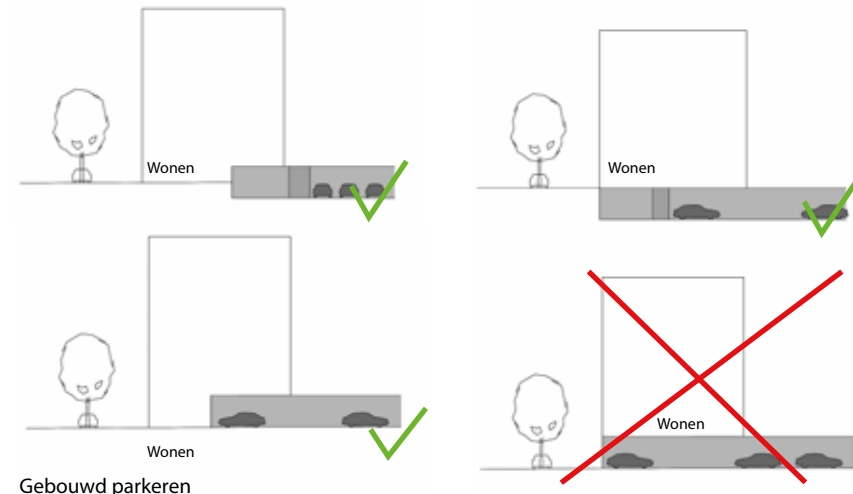
5.1.7 Overgangen privé – openbaar

De wijze waarop de overgang tussen privé en openbaar vorm krijgt, is cruciaal voor de uiteindelijke sociale en ruimtelijke kwaliteit. Doel is een uitzonderlijk goede overgang tussen de begane grondwoningen en het openbaar gebied met een vriendelijke sfeer en een stimulans voor sociale interactie. Een encroachment zone, een Delftse stoep of trapje zijn hier goede voorbeelden van. Ook kan de overgang tussen privé en openbaar integraal worden meegenomen in de architectonische ontwerpopgaven. In dit geval kan het overgangsgebied vele vormen aannemen. In dit document zijn diverse voorbeelden opgenomen die uiting geven aan het gewenste ambitieniveau.

5.1.8 Gebouwd parkeren

Voor de auto is de gehele wijk gereguleerd parkeergebied. Alle woongebouwen in Holland Park worden aangewezen als zogenaamde POET-adressen: Parkeren Op Eigen Terrein. Dit houdt in dat bewoners geen vergunning krijgen om te parkeren in het openbaar gebied. Al het bewonersparkeren vindt plaats op eigen terrein in een ondergrondse, gebouwde parkeervoorziening. Per woning is dit 0,6 privé-parkeerplaats op eigen terrein. Gekozen parkeeroplossingen mogen de cruciale, actieve relatie tussen begane grond- of beletage-woningen en de straat niet in de weg zitten. Parkeergarages liggen daarom ofwel volledig verdiept, ofwel terug uit de voorgevelrooilijn. Parkeergarages bepalen nergens het beeld van de straatwanden. Gebouwde parkeeroplossingen zijn niet zichtbaar vanuit de [semi] openbare ruimte.

Per woning worden tenminste 2 inbandige fietsparkeerplaatsen in een fietsenstalling geëist. Deze inbandige fietsparkeerplaatsen zijn net zoals de parkeergarages niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.



Gebouwd parkeren

Eisen overgangen privé – openbaar:

- Alle woningen op de beganegrond hebben een overgangszone naar de openbare ruimte van minimaal 0,5 m1 en maximaal 2,0 m1. Dit kan bijvoorbeeld een delftse stoep, stoep of een tuintje met muur zijn.

Wensen overgangen privé – openbaar:

- Integraal onderdeel van de gebouwde architectuur.

Eisen gebouwd parkeren:

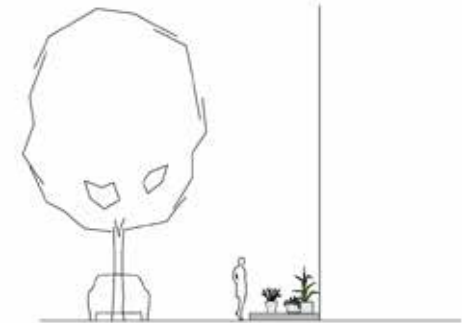
- Bewonersparkeren in een gebouwde parkeervoorziening. 0,6 gebouwde autoparkeerplaatsen (voor bewoners) per woning (geen onderscheid per segment) op collectief terrein. Deze plekken worden geheel- of halfverdiept onder een woonblok/collectieve ruimte gerealiseerd. Bovengronds parkeren is niet toegestaan.

- 2,0 gebouwde fietsparkeerplekken (voor bewoners) per woning op collectief terrein. Deze plekken worden geheel- of halfverdiept onder of in een woonblok of onder een collectieve ruimte gerealiseerd in een gemeenschappelijke, afsluitbare stalling.

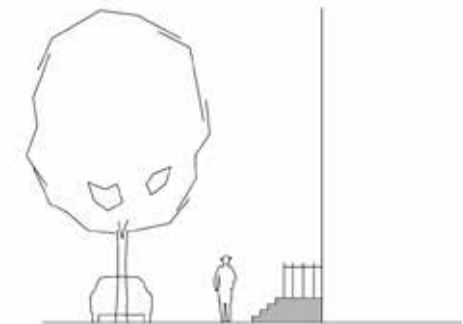
- Parkeergarage voor auto en fiets niet zichtbaar vanuit de openbare en semi-openbare ruimte.



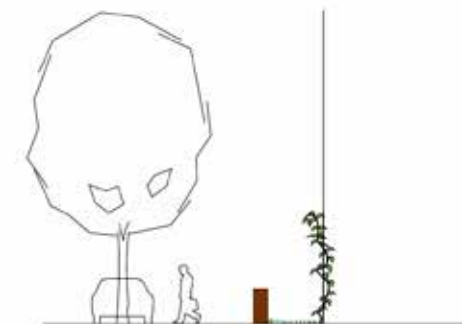
Overgangen privé - openbaar



Delftse stoep



Stoep



Tuintje met een muur

5.1.9 Kleur- en materiaalgebruik

Kleuren en materialen staan ten dienste van het beoogde groene karakter van de gehele buurt. De eis is daarom het toepassen van natuurlijke materialen in genuanceerde, subtiele tinten zonder harde contrasten. De bebouwing kan dan harmonisch opgaan in het groen. Samenhang binnen het blok zelf, maar ook tussen de woonblokken onderling is leidend. De pandsgewijze opbouw van de woonblokken dient ook in kleur- en materialisering terug te komen.

De te gebruiken materialen zijn duurzaam en verouderen op een mooie manier, zoals hout, staal of aluminium. Eventueel kan beton [of betonnen uitstraling] toegepast worden maar dan wel van hoogwaardige kwaliteit en bij maximaal 10% van de totale lengte van de buitengevel van de woonblokken. Baksteen is qua materiaalgebruik de basis voor de gevels. Hemelwaterafvoeren worden ofwel in de gevel opgenomen of zijn van [niet-uitlogend] zink. Er wordt zo min mogelijk kunststof in de gevel gebruikt en ook ventilatieroosters zijn niet zichtbaar in de [straat-]gevel. Toepassing van uitlogende materialen is niet toegestaan.

5.1.10 Woningen

Leefruimtes, zoals de woonkamer en/of de keuken, zijn op de begane grond georiënteerd op de straat. Bergingen worden opgelost in combinatie met het gebouwde parkeren en zijn noch aan de collectieve ruimte, noch aan de openbare ruimte zichtbaar.

Appartementen worden zo gebouwd dat ze flexibel indeelbaar zijn, en bij voorkeur in de tijd samengevoegd of uit elkaar getrokken kunnen worden. Dat levert een duurzaam flexibel gebouw op, dat in de loop van de tijd meerdere doelgroepen kan accommoderen.

5.1.11 Kleinschalige voorzieningen

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om kleinschalige voorzieningen te realiseren. Deze voorzieningen leveren meerwaarde op voor de sociale levendigheid en leefbaarheid in de buurt. Naast de reeds genoemde activiteiten in Hoofdstuk 3 kan ook gedacht worden aan het mogelijk maken van bijvoorbeeld aan praktijkwoningen. Dienstverlenende activiteiten zoals een tandarts, kinderdagverblijf of ateliers zijn ook mogelijk.

Wensen Kleur- en materiaalgebruik:

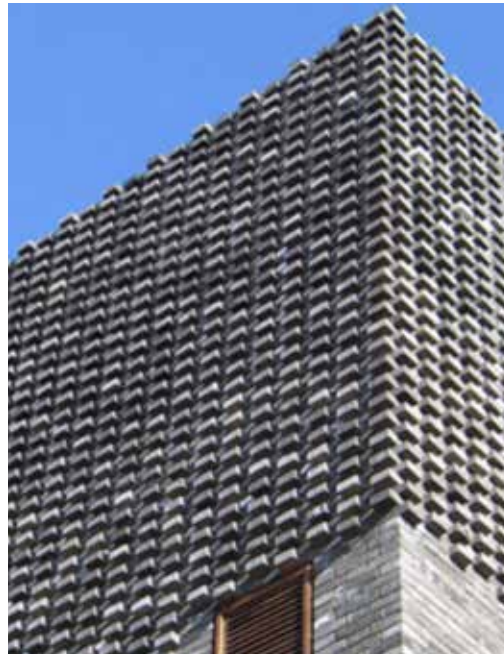
- Toepassen natuurlijke materialen.
- Genuanceerde kleuren, subtiele tinten zonder harde contrasten.
- Pandgewijze opbouw is leidend voor kleurstelling en materialisering.
- Toegepaste materialen die mooi verouderen.
- Hemelwaterafvoer in gevel verwerkt of van niet-uitlogend zink.
- Metselwerk heeft aardse tinten.

Eisen entrees:

- Alle begane grondwoningen hebben een eigen voordeur en adressering aan de openbare ruimte. Deze woningen ontsluiten via gemeenschappelijke portieken is niet toegestaan.
- Bij minimaal 80% van de woningen geen galerijontsluitingen aan de openbare ruimte. Met uitzondering van de gevel aan de Gooiseweg/ Reigerpad.
- Overal op de begane grond aan de straatzijde leefruimtes in de woningen maken.
- Erfafscheidingen zijn onderdeel van de gebouwde architectuur.

Wens entrees:

- Geen/zo min mogelijk galerijontsluitingen toepassen.
- Geen galerijontsluitingen aan de openbare zijde van de bouwblokken, met uitzondering van de Gooiseweg/Reigerpad.
- Galerijen liggen altijd binnen het bouwvolume.
- Gemeenschappelijke entrees zijn duidelijk afleesbaar in de architectuur.
- Elk pand heeft een eigen karakteristieke oplossing voor de plint.
- De hoogte van de plint varieert tenminste 0,3 m1 tussen direct aangrenzende panden.
- Direct aangrenzende panden hebben een verschillende materialisering van de plint.



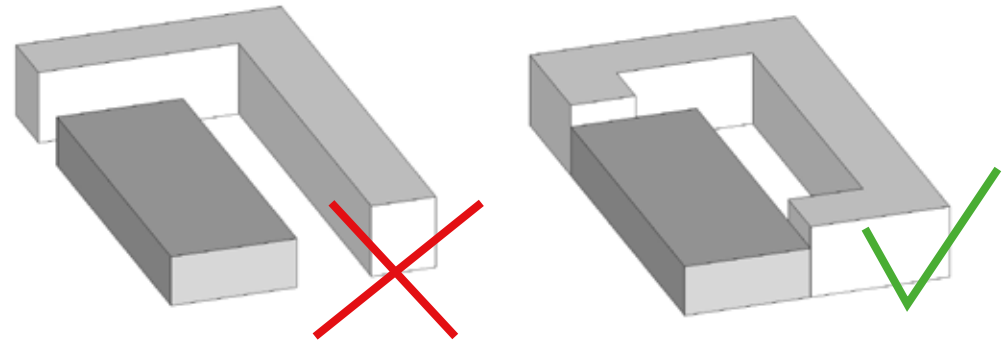
Natuurlijke materialen die mooi verouderen in genuanceerde, subtiële tinten

5.1.12 Brede school

De Brede School maakt deel uit van het Zuidoostelijke blok in Holland Park West. Deze globale zoeklocatie van de school ligt vast [pag. 37]. Het schoolgebouw is op vanzelfsprekende wijze in het blok geïntegreerd. Hierbij is de basishoogte van de woonblokken van 5-6 woonlagen richtinggevend. Wanneer deze hoogte niet gehaald wordt middels schoollokalen dienen [flexibele] woningen op de school toegevoegd te worden. Zo vormt de school een samenhangend geheel met de overige bebouwing van het blok en de overige woonblokken in de buurt. De school zelf wordt zo opgezet dat geheel of gedeeltelijk transformeren naar een andere functie altijd mogelijk is. Opzet en inrichting van het schoolgebouw maken in de avonduren en het weekend mede-gebruik ten behoeve van buurtwelzijnsactiviteiten of het verenigingsleven mogelijk.

Met betrekking tot fietsparkeren geldt een norm van 0,75 fietsparkeerplaats per leerling. De praktische vertaling hiervan is een eis voor een gebouwde fietskelder onder de school voor tenminste 400 fietsparkeerplaatsen. Naast de inpandige fietsparkeerplaatsen moeten de extra fietsparkeerplaatsen volgens de norm slim in de openbare ruimte worden opgelost. De in principe veilige bereikbaarheid is een doorslaggevend argument voor deze locatie. Hiervoor moeten dan wel veilige en vrijliggende routes voor kinderen te voet en op de fiets [tot in de fietsenkelder] gecreëerd worden, en een veilige wijze van uitstappen voor die kinderen die met de auto gebracht worden.

Het schoolplein is gesitueerd aan de groene middenzone. Het schoolplein sluit hierop aan middels een groene uitstraling. Bomen, beplanting en gras maken onderdeel uit van de inrichting. Het plein is na schooltijd ook toegankelijk als buurtspeelplein voor de kinderen uit de buurt.



Schoolblok integreren in woonblok

Eisen Brede School:

- **Programma: Basisschool + Kinderdagverblijf + Peuterspeelzaal [totaal circa 700 leerlingen].**
- **School bestaat uit 3 of 4 aaneensluitende bovengrondse bouwlagen.**
- **0,75 fietsparkeerplaats per leerling, waarvan minimaal 400 inpandige fietsparkeerplaatsen ondergronds of halfverdiept onder de Brede School.**
- **Buitenruimte basisschool is minimaal 900 m².**
- **Buitenruimte kinderdagverblijf en peuterspeelzaal is minimaal 350 m².**
- **Schoolplein minimaal 900 m².**
- **Casco schoolgebouw is aantoonbaar geschikt (minimaal 50% van het totale bvo) voor ombouw naar andere functies.**
- **Geen groene gevels, nestkasten en vergelijkbaar toepassen in de gevels van de brede school.**
- **Brede School integreren in een bouwblok met woningbouw. Een verbinding middels een gebouwde collectieve ruimte is niet toegestaan.**
- **Buitenruimtes hebben een groene uitstraling (maximaal 60% van de buitenruimtes is verhard) en zijn gesitueerd op de zon aan de binnenzijde van het plan. Dus niet aan de Bergwijkdreef.**
- **Buitenruimtes buiten schooltijden toegankelijk houden voor kinderen uit de buurt. Een hek om de buitenruimtes mag niet hoger zijn dan 1,2 m1. Het hek moet een poort van minimaal 3,5 m1 breed bevatten.**
- **Veilige wandel- en fietsroutes naar en van de school.**



Schoolplein met een groene uitstraling



School en woningen in één blok



Schoolplein met een groene uitstraling



School in een mooi stedelijk blok van 4 bouwlagen

5.1.13 Natuurinclusief bouwen

Realisatie van Holland Park West biedt veel kansen voor de vergroting van de biodiversiteit. Nieuwe gebouwen moeten worden voorzien van neststenen voor vogels; een relatief goedkope inpassing die geschikt is voor mussen, gierzwaluwen en spreeuwen. Ook voor oa. vleermuizen moeten voorzieningen worden ingepast. Groene daken en gevels kunnen ook een bijdrage leveren aan een prettige groene woonbuurt en een vergroting van de biodiversiteit.

Eisen natuurinclusief bouwen:

- Nestkasten voor vogels opnemen in de gevel.
- Voorzieningen voor vleermuizen opnemen in het gebouw.
- Tenminste 20% groene gevels bij de eerste (en tweede) bouwlaag per bouwblok.
- Op nog eens 30% van voorgeveloppervlak van het totaal aan plinten ondersteuning voor gevelbegroeiing aanbieden.

Wensen natuurinclusief bouwen:

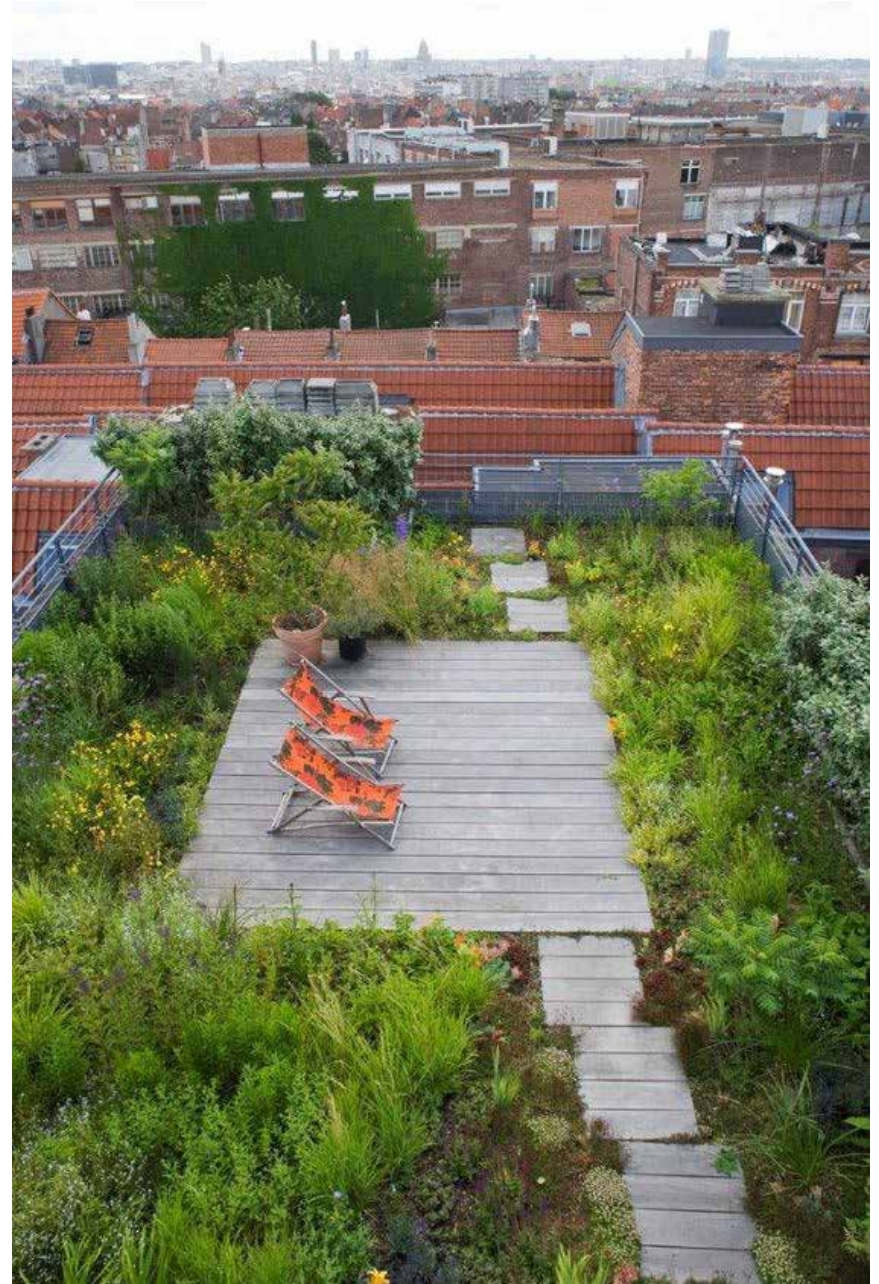
- Groene daken en gevels.
- Alle horizontale dakvlakken op bebouwing van 5 of minder bouwlagen zijn groen en/of voorzien van zonnepanelen.
- Alle horizontale dakvlakken op bebouwing hoger dan 5 lagen zijn groen en/ of voorzien van zonnepanelen.
- Elk pand voorzien van 1 neststeen -of kast voor elke 200 m2 geveloppervlak, ten behoeve van mussen, gierzwaluwen en/of spreeuwen.
- Elk bouwblok krijgt een voorziening voor vleermuizen.



Nestkasten in gevel



Groene gevel



Groene daken

5.1.14 Milieutechnische aspecten

Voor het plangebied gelden milieutechnische eisen. Dit zijn:

Geluid

Geluidsproblematiek dient te worden opgelost in de bebouwing/gevels. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden zijn hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De maximum mogelijke hogere grenswaarde voor de Gooiseweg is 53 dB. Voor de overige wegen geldt 63 dB als grens. Voor het spoor is 68 dB de maximale grenswaarde. Voor het kunnen toepassen van hogere waarden dienen er in ieder geval één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe verblijfsruimte buiten de woning te zijn die voldoen aan de voorkeursgrens-waarden. Verblijfsruimten en slaapkamers in woningen moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen. Hier kan, indien goed gemotiveerd, voor kleine aantallen woningen van worden afgeweken. In geval van een buitenruimte, dient deze zich niet aan de hoogst belaste zijde te bevinden; indien dit wel het geval is, dient een serre of afsluitbaar balkon te worden toegepast. Bij overschrijding van de maximale grenswaarden zijn dove gevels of een vliesgevel noodzakelijk. Ook in dat geval zijn een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte vereist en dienen verblijfs-ruimten en slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te liggen. Het gehele plangebied is bovendien een afwegingsgebied van Schiphol. Toekomstige bewoners/ gebruikers dienen in de koopovereenkomsten vooraf duidelijk geïnformeerd te worden over de hinder door vliegtuiglawaai. De cumulatieve geluidbelasting van wegverkeer en luchtvaart is voor bepaalde gebieden hoog.

Voor de vaststelling van de geluidwering van de gevels dient de cumulatieve geluidbelasting als uitgangspunt te dienen. Afhankelijk van de maatgevende bron dient daarbij te worden uitgegaan van de L_{VLcum} of L_{RLcum} inclusief het luchtverkeerslawaai en industrielawaai (ook het raccordement van het GVB en niet gezoneerde metrolawaai). Hierbij geldt een waarde L_{VLcum} van maximaal 68 dB (equivalent binnenstedelijk wegverkeerslawaai of omgerekend railverkeerslawaai in L_{RLcum}). Indien het wegverkeerslawaai maatgevend is in de cumulatieve geluidbelasting moet worden uitgegaan van het

spectrum verkeerslawaai bij de berekening van de geluidwering en anders (als het railverkeerslawaai maatgevend is) het spectrum railverkeerslawaai.

Externe veiligheid Schiphol en gevaarlijke stoffen spoorweg Duivendrecht-Weesp

De ontwikkeling van Holland Park West past binnen het vigerende bestemmingsplan, maar behoeft extra planologische toetsing van de externe veiligheid. Dit vraagt nader onderzoek, ook met betrekking tot de school. Aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt ruimschoots voldaan. Verwacht wordt dat het groepsrisico gezien de afstand tot de spoorweg nauwelijks zal toenemen. Om de bestrijdbaarheid van gevolgen van een calamiteit te bevorderen zijn goede vluchtwegen voor de zelfredzame burger en bereikbaarheid voor hulpdiensten belangrijk. Functies gericht op beperkt zelfredzame personen zijn uitgesloten, tenzij uit nadere motivering blijkt dat dit verantwoord is.

Luchtkwaliteit

In overleg met de GGD moet nagegaan worden welke mitigerende luchtkwaliteit maatregelen nodig zijn vanwege de nabijheid van de Gooiseweg [eventueel Schiphol, zulks ter beoordeling van de GGD]. Voor de Brede School dient een separaat onderzoek plaats te vinden.

Eisen milieutechnische aspecten:

- Geluidsproblematiek dient opgelost te worden in de bebouwing/gevels.
- Geen geluidswal of vergelijkbaar aan de Gooiseweg.
- Bij een hogere waarde is een geluidsluwe gevel een vereiste en zijn de woonkamer, slaapkamers en buitenruimte aan die geluidsluwe zijde gesitueerd [onderbouwd afwijken is beperkt mogelijk].
- Toekomstige bewoners/gebruikers dienen in de koopovereenkomsten vooraf geïnformeerd te worden over de hinder door vliegtuiglawaai.
- Goede vluchtwegen voor de zelfredzame burger en bereikbaarheid voor hulpdiensten zijn een vereiste.

Eisen milieutechnische aspecten:

- Veilige vluchtwegen voor bewoners, leerlingen en werknemers aanbieden.

- Geluidsproblematiek oplossen in de bebouwing/gevels. Dus geen geluidswallen of geluidschermen in of langs het plangebied.

- In Holland Park West is sprake van een hogere grenswaarde geluid daarom

gelden de volgende eisen:

1. In ieder geval dienen er één geluidsluwe gevel en één geluidsluwe verblijfsruimte buiten de woning te zijn die voldoen aan de voorkeursgrenswaarden;

2. Verblijfsruimten en slaapkamers in woningen moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen (onderbouwd afwijken beperkt mogelijk vanwege sociale veiligheid);

3. In geval van een buitenruimte, dient deze zich niet aan de hoogst belaste zijde te bevinden; indien dit wel het geval is, dient een serre of afsluitbaar balkon te worden overwogen;

4. In geval van een school dienen de klaslokalen zich zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te bevinden;

5. In het geval van een gebouw voor gezondheidszorg dienen de geluidgevoelige ruimten zich zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde te bevinden;

48 dB Lden: Wegverkeerslawaai (na aftrek voor het stiller worden van het verkeer);

50 dB(A): Industrielawaai (komt ongeveer overeen met 48 dB Lden);

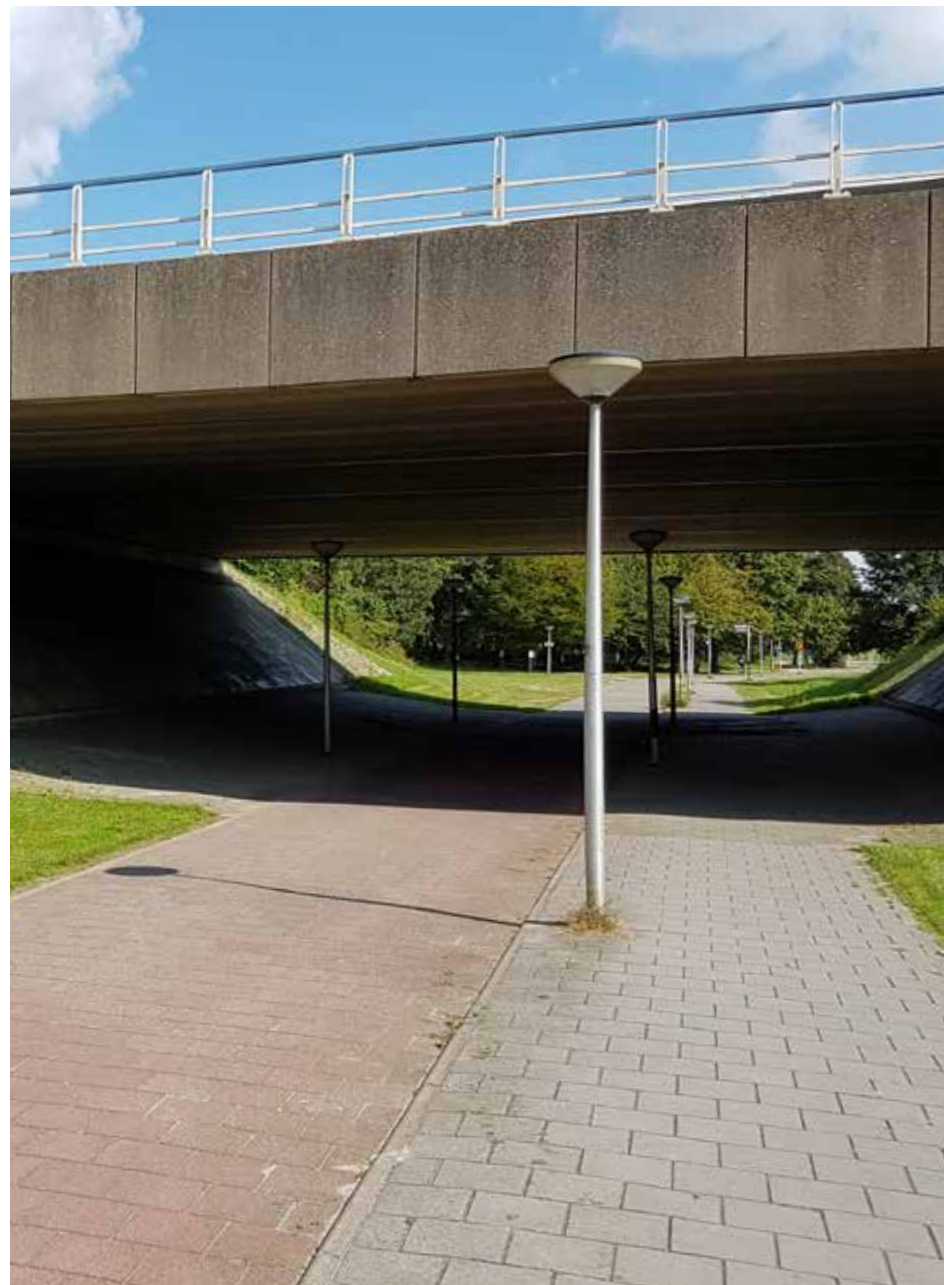
55 dB Lden: Railverkeerslawaai.

Wensen techniek:

- PV-panelen zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, of overtuigend opgenomen in de architectuur.

- Glasbewassing systemen uitsluitend op daken toegestaan, gecoat in grijs tinten of als aannemelijk wordt gemaakt dat glasbewassing systemen niet nodig zijn in het plan, en deze voldoet aan alle gestelde normen en eisen.

- Telecommasten en schotelantennes mogen vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.



Onderdoorgang Gooiseweg

5.2 Openbare Ruimte

Het gebruik van de openbare ruimte en de sociale interactie tussen bewoners en bezoekers in de openbare ruimte staan centraal. Er is ruimte voor verblijf, spelen en ontmoeting in een groene ruimte. De openbare ruimte krijgt een inrichting die bewoners van alle leeftijden laat genieten, maar ook activeert en stimuleert om een sociale bijdrage te leveren aan de levendigheid. In elk opzicht wordt gestreefd naar een effectief ontworpen buurt die de langzame groei van een hechte sociale structuur ondersteunt. [zie ook Jan Gehl in het hoofdstuk Visie]

5.2.1 Ontmoetings- en verblijfsplekken

Holland Park West wil diverse ontmoetings- en verblijfsplekken voor jong en oud faciliteren om zo de sociale cohesie in de wijk te stimuleren. Daarvoor zijn het maken en faciliteren van zowel formele als informele ontmoetings- en verblijfsplekken een vereiste. Deze plekken liggen verspreid door de buurt en kunnen verschillende vormen hebben in het groen of aan/op het water.

Met betrekking tot speelplekken voor kinderen dient voor de leeftijdscategorie tot 6 jaar binnen elk woonblok in de binnenhoven een speelplek te komen en dient een aanleiding te zijn voor ouders/ volwassenen om te verblijven en te ontmoeten.

Betrek de bewoners bij de inrichting van de collectieve buitenruimte om de eigenaarschap te benadrukken.

Voor de kinderen vanaf 7 jaar wordt ingezet op avontuurlijk spelen door de gehele buurt, met veilige routes daarheen. Daarnaast is het schoolplein ook na schooltijd voor kinderen toegankelijk, zodat het dan als buurtspeelplein bruikbaar is.

Eisen openbare ruimte:

- De Openbare ruimte is grotendeels groen ingericht.
- Ruimte voor verblijf, spelen en ontmoeting in het groen voor alle leeftijden.
- De groene openbare ruimte activeert en stimuleert een sociale bijdrage te leveren.

Eisen ontmoetings- en verblijfsplekken:

- Minimaal 3 verschillende soorten ontmoetings- en verblijfsplekken (exclusief buitenruimten Brede School) voor jong en oud. Ontmoetings- en verblijfsplekken liggen verspreid in de buurt.
- Diverse ontmoetings- en verblijfsplekken voor jong en oud.
- Ontmoetings- en verblijfsplekken liggen verspreid in de buurt.
- Kinderen t/m 6 jaar spelen in en direct om de bouwblokken. Per 250 woningen dient binnen een straal van 50 meter een speelaanleiding voor kinderen t/m 6 jaar gerealiseerd te worden.
- Voor kinderen vanaf 7 jaar dient avontuurlijk spelen in de buurt komen. Speelaanleidingen voor kinderen vanaf 7 jaar in de directe woonomgeving.
- Vanaf 12 jaar wordt er gespeeld in het park.



Groene openbare ruimte



Groene openbare ruimte



Spelaanleiding in het groen



Spelaanleiding in het groen

5.2.2 Groen

Groen raamwerk

Op de schaal van de stad ligt het gebied aan een belangrijke groene as: de Gooiseweg. De Gooiseweg is omzoomd met een kwalitatief hoogwaardig bosplantsoen dat sterk bijdraagt aan de groene identiteit van Holland Park West.

Op wijkniveau zijn het groene raamwerk met singels rondom Holland Park als totaal en de ligging aan het park zelf leidend.

Bruggen verbinden de oevers van de singel. Alleen indien dat aantoonbaar onmogelijk is vanwege kabels en leidingen komen er duikers. Dit is bijvoorbeeld het geval ter hoogte van het Zilvermeeuwpad.

Langs de singel komen dezelfde boomsoorten als langs de oudere delen van de singel, zodat een herkenbare, eenduidige singelstructuur ontstaat.

Holland Park West wordt ingericht als groene buurt waarbij de bouwblokken in en om het groen staan en het wonen in het groen centraal staat.

De openbare ruimte is sociaal veilig en uitnodigend ingericht met bomen, vaste planten en gras. Langs de randen komt groen met hogere natuurwaarden, zoals vruchtdragende heesters. Bij de uitwerking dient speciale aandacht uit te gaan naar de relatie tussen groen en de woningbouw.

Groene overgang naar Campus

Specifiek aandachtspunt voor Holland Park West is een overtuigende overgang van en naar de Campus. Die kent door zijn opzet een sterke verwevenheid met het bestaande groen aan de randen. Het zicht op het park naar buiten toe is ook bepalend voor de kwaliteit van het bestaande centrale plein in de Campus.

Tussen de bestaande campus en nieuwe woonbuurt van Holland Park West dient rekening te worden gehouden met een groene zone met bomen.

Ook is het openhouden van de zichtas vanuit het centrale plein van de campus door de nieuwe woonbuurt van groot belang. Dit waarborgt de relatie tussen campus en groen.



Groen raamwerk Bergwijkpark

Eisen groen:

- **Langs de nieuwe singel komen dezelfde bomen als langs de bestaande Singel.**
- **Aan de randen van de buurt komt groen met hogere natuurwaarden.**
- **De openbare ruimte, exclusief het water, voor minimaal 45% inrichten met bomen, vaste planten en gras.**
- **Rekening houden met bestaande bomen in zone Campus.**
- **Openhouden groene zichtas vanuit Campus Diemen Zuid.**
- **Verbinding met Campus Diemen-Zuid op groene wijze continueren in plangebied tot aan Holland Park Zuid.**
- **Bomen (minimaal 60 stuks), vaste planten en gras vormen de basis voor de groene inrichting van de openbare ruimte. Heesters en vergelijkbare beplanting zijn niet toegestaan ivm sociale veiligheid.**
- **Geen heesters en andere onderbeplanting.**
- **Bruggen verbinden de oevers van de singel.**

Wensen groen:

- **Oevers inrichten zonder onderbeplanting.**
- **Speciale aandacht bij het ontwerp tussen groen en woningbouw.**
- **Landschappelijk overtuigende, groene, overgang van en naar de Campus realiseren. Dus rondom het Waterhoenpad. Met gemeenschappelijke gebruiksfuncties voor bewoners Campus en Holland Park West.**



Groenstructuur

Bestaande en nieuwe bomen

Het huidige bomenbestand in het Bergwijckpark is bijna volwassen en voor Diemense begrippen waardevol. Om deze reden is het van groot belang zoveel mogelijk van de bomen te behouden, zodat deze in de nieuwe situatie direct kunnen bijdragen aan de groene kwaliteit van de openbare ruimte.

De belangrijkste behoudenswaardige bomen staan voornamelijk aan de randen van het plangebied. De eis is daarom deze echt te behouden. In het 'bomenbos' in het midden van het plangebied liggen kansen om individuele volwassen exemplaren te behouden voor de binnenhoven. Verplaatsen en herplanten kan daarvoor een praktische oplossing zijn.

Nieuwe bomen worden aangeplant in het groen en niet in de bestrating. Toekomstbomen - bomen die ouder moeten worden dan 50 jaar - worden bij voorkeur iets verhoogd aangeplant. Dit vergroot hun overlevingskansen bij toekomstige ophogingen van het langzaam zakkende maaiveld. De landschappelijke inrichting houdt hier rekening mee.

Eisen bomen:

- Nieuwe bomen worden aangeplant in het groen en niet in de de bestrating.

Wensen bomen en beplanting:

- Op de kaart als donker groen aangegeven zeer belangrijke bomen minimaal 17 behouden, herplanten en/of verplaatsen.

De bomen dienen na verplaatsing levensvatbaar te zijn. Bij herplant moet de bestaande boom herplant worden door een boom met minimaal dezelfde stamomtrek en kroonomvang.

- Op de kaart als licht groen aangegeven belangrijke bomen minimaal 30 bomen behouden, herplanten en/of verplaatsen. De bomen dienen na verplaatsing levensvatbaar te zijn. Bij herplant moet de bestaande boom herplant worden door een boom met minimaal dezelfde stamomtrek en kroonomvang.

- Overige bomen zoveel mogelijk opnemen in het plan.

- Nieuwe monumentale bomen verhoogd (minimaal 50 cm) aangelegd in verband met de zetting van het maaiveld.- Landschappelijke inrichting houdt rekening met de aanplant van bomen.

- Aan de randen van de buurt groen met een hogere natuurwaarde.

- Bij het planten van nieuwe bomen inheemse boomsoorten toepassen.

- In parkeerstroken minimaal elke 25 m1 een groenvak (van minimaal 3 m1) met een boom inpassen. In de kabels en leidingen strook aan het Zilvermeeuwpad geen diep wortelende bomen aanbrengen. Het inpassen van bestaande bomen biedt hier mogelijkheden om bomen te integreren.

Wensen ecologie:

- Bomen, beplanting en beschutting voor diersoorten aansluiten op de ecologische zone langs de Gooiseweg.

- Oevers zijn ingericht met ruig extensief te onderhouden gras die doorlopen onder de bruggen.

- Natte- en droge oeverbeplanting op minimaal 20% van de totale oever lengte.



5.2.3 Ecologie

De singelstructuur staat in verbinding met de hoofdgroenstructuur van Diemen Zuid en is daarmee in ecologisch opzicht ook een belangrijke schakel op een hoger schaalniveau. De singelzone vormt een aaneengesloten netwerk voor kleine zoogdieren, vissen, amfibieën en reptielen. Op diverse plekken komt oeverbeplanting, bedoeld om een aantrekkelijk milieu te creëren voor flora en fauna. De singel heeft daarom aan tenminste één zijde een ononderbroken doorlopende natuurvriendelijke oever, met een helling van maximaal 1:4 of vlakker, doorlopend in het water. Deze oevers zijn ingericht met ruiger, extensief te onderhouden gras en lopen door onder de bruggen en dienen te voldoen aan de eisen van de Keur. De singel dient zoveel mogelijk binnen de contouren van de huidige singel gesitueerd te worden.

Faunapassages verbinden de natuurvriendelijke oevers met elkaar ter hoogte van de duikers. Lichttoevoer in de passages is van essentieel belang voor de bruikbaarheid. Stilstaand water moet worden voorkomen door tonrond of op één oor aan te leggen. Het type sluit aan bij de faunapassages die in het oostelijk deel van Holland Park al in gebruik zijn.

De andere oever heeft een talud van tenminste 1:3 [of vlakker] of een gevel op de waterlijn [op maximaal 25% van de totale lengte van de oever].

De zone langs de Gooiseweg en het spoor is in het Masterplan aangeduid als ecologische groenzone en verbindingroute. Deze zone bepaalt voor een belangrijk deel het groene beeld van de wijk en schermt het harde autolandschap van de Gooiseweg af. Deze ecologische structuur dient in de nieuwe situatie gehandhaafd te blijven en is een belangrijk toevluchtsoord voor flora en fauna gedurende de reconstructie van de wijk. Het talud direct langs de Gooiseweg wordt voor de mens ontoegankelijk gemaakt met struweel en takkenrillen.



Gooiseweg een ecologische as in de stad

Eisen ecologie:

- Handhaven ecologische zone aan Gooiseweg.
- Oeverbeplanting op diverse plekken.
- Minimaal aan één zijde van de Singel een ononderbroken doorlopende natuurvriendelijke oever van 1:4 (of vlakker) doorlopend in het water.
- Andere zijde Singel heeft een talud van 1:3 (of vlakker) of een gevel op de waterlijn (op maximaal 25% van de totale lengte van de oever).
- Oevers zijn ingericht met ruig extensief te onderhouden gras die doorlopen onder de bruggen.
- Oevers dienen te voldoen aan de Keur.
- Faunapassages met lichttoevoer ter hoogte van duikers. Dieren dienen bij betreding van een faunapassage aan het einde van deze tunnel het daglicht te kunnen zien. En het is noodzakelijk dat zonlicht (warmte) in de tunnel toe kan treden (bijvoorbeeld door openingen/gaten in de bovenzijde van de passage).



Structuurkaart Ecologie

5.2.4 Waterhuishouding

Het Natuurbeleidsplan stelt dat waterverbindingen in Holland Park geoptimaliseerd moeten worden. Dit ter compensatie van het verlies van een groot deel van het Bergwijkpark. Concreet betekent dit het doortrekken van de verbindende waterpartij, zoals in het Masterplan al is opgenomen. De singel is over 70% van de totale lengte tenminste 10 meter breed. Incidenteel kan de singel smaller - minimaal 6 meter breed - zijn, over 5% van de totale lengte.

Regenwater wordt via de oppervlakte op speelse wijze naar de singel geleid, of geïnfiltreerd in de grotere groenstroken aan de randen van de buurt of het park. Dit ontlast het riool en draagt bij aan een toekomstbestendige buurt die extreme regenval aan kan.

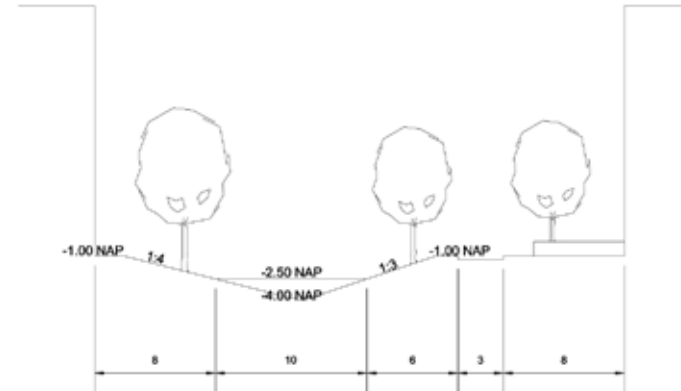
Oeverbeplanting langs de groene oevers filtert het vuil uit het water en zorgt voor een verbetering van de waterkwaliteit.

Het onderhoud van de singel vraagt inpassing van inlaadplaatsen voor een boot ten behoeve van beheer. De exacte locatie ervan wordt in samenspraak met Waternet en de gemeente bepaald.

Het plan dient te voldoen aan de eisen zoals door Waternet gesteld.



Natuurvriendelijke oevers



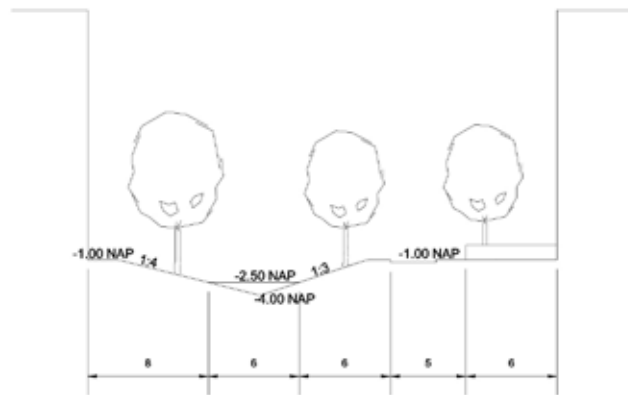
Profiel singel 10 m

Eisen water:

- Water moet voldoen aan de Keur.
- Voldoen aan eisen Waternet mbt creëren inlaadplaatsen.
- De singel dient te worden verbonden met de bestaande singel aan beide zijden van de buurt zodat er een aaneengesloten waterstructuur ontstaat.
- De Singel is minimaal 6 meter breed.
- Natuurvriendelijke oevers hebben een helling van minimaal 1:4.
- Niet-natuurvriendelijke oevers hebben een helling van minimaal 1:3.
- Regenwater via de openbare ruimte naar de Singel leiden.
- Bruggen zijn familie van de bestaande bruggen in Holland Park.
- De Singel is voor minimaal 70% van de totale lengte minimaal 10,0 m1 breed.
- De Singel is voor minimaal 25% van de totale lengte 7,0 m1 tot 10,0 m1 breed.

Wens water:

- De Singel is voor 80% binnen de contouren van het huidige water gesitueerd.



Profiel singel 6 m

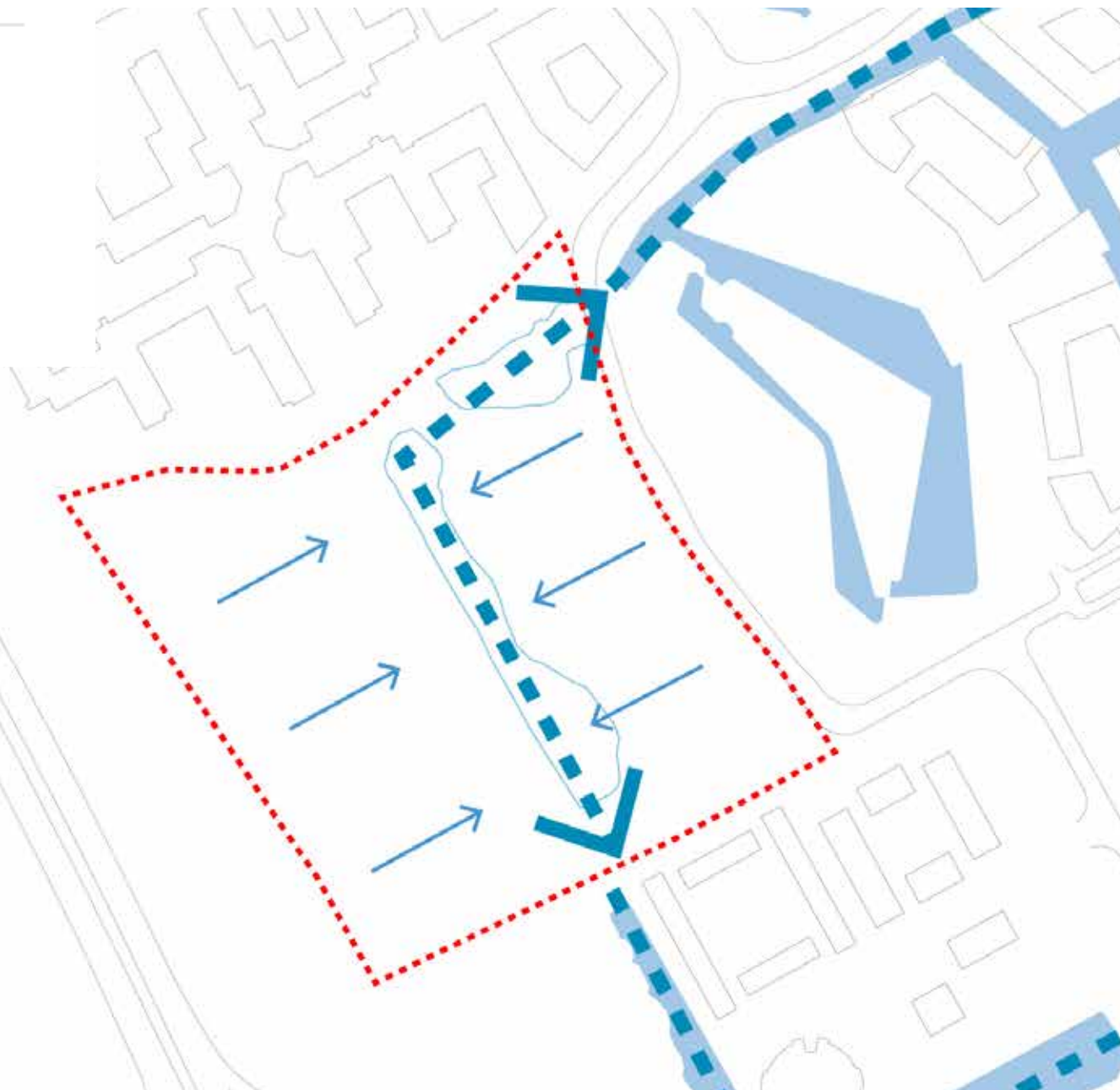


Singel binnen bestaande waterpartij



Afwatering richting oppervlakte water

Waterstructuur



5.2.5 Verkeer

Algemeen

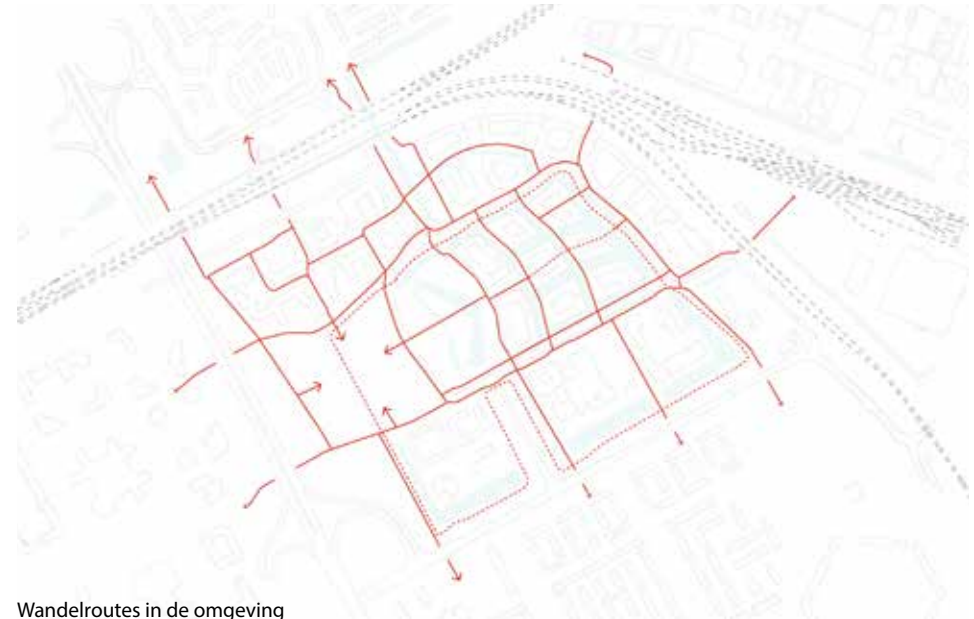
Holland Park West ligt op loopafstand van hoogwaardig openbaar vervoersknooppunt Diemen-Zuid. Hier stoppen bus, metro en trein. De buurt wordt daarom autoluw georganiseerd en de openbare ruimte is voornamelijk het domein van de voetganger en de fietser. Verkeer en parkeren worden zoveel mogelijk afgewikkeld aan de buitenzijde van de buurt, zodat kinderen veilig en vrijuit kunnen spelen in een ruim groen binnengebied. De ontsluiting Bergwijkdreef en de parkeerstraat aan de rand van Holland Park West [doorzetten van de bestaande parkeerstraat] zijn vereist vanuit het Masterplan. De parkeerstraat dient halverwege ten minste 1 doorsteek te hebben.

Voetgangers

Voor de voetgangers wordt een drietal type voetpaden gerealiseerd. Ten eerste de formele voetpaden langs de bebouwing waarbij ook aandacht is voor bijvoorbeeld voor de overgangen tussen openbaar en prive. [zie ook 5.1.7] Ook is er een halfverharde, recreatieve wandelstructuur langs de singels en door het park. Hierdoor ontstaat bijvoorbeeld een gesloten rondje voor joggers voor heel Holland Park en kan er een doorkoppeling worden gemaakt naar de voetpadenstructuur van het park. Daarnaast voert een informele semi-openbare wandelstructuur door de bouwblokken, die 's avonds en 's nachts eventueel afsluitbaar is.

Fietsers

Er geldt een onderscheid in de doorgaande regionale fietsstructuur en de lokale fietsstructuur. De regionale fietsroutes Bijlmer-Holland Park-Amsterdam [Reigerpad en Waterhoenpad] bestaan uit vrijliggende, dubbelzijdige fietspaden in rood asfalt. Deze dienen in stand gehouden of verbeterd te worden. Het lokale fietsverkeer wikkelt zich af via de 30 km-wegen. Per woning wordt 0,25 fietsparkeerplaats in de openbare ruimte aangeboden. Speciale aandacht vraagt het maken van een veilige en logische routing voor schoolkinderen die te voet, per fiets of per auto naar school gaan. Auto en fiets blijven gescheiden en er moet een veilige route tot in de [school-]fietskelder zijn vanuit de vrijliggende fietsroute langs de Bergwijkdreef.



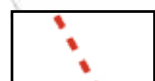
Wandelroutes in de omgeving

Eisen Verkeer:

- **Holland Park West is een autoluwe buurt; autostraten en parkeren situeren aan de randen (Zilvermeeuwpad, Reigerpad en Bergwijkdreef) van de buurt.**
- **Verkeer en autoparkeren zoveel mogelijk buiten [aan de rand] van de buurt.**
- **Voorzien in een verkeersveilige fiets- en wandelroute in de buurt voor schoolkinderen, naar en van de school (tot in de fietskelder), waarbij zo min mogelijk autoverkeer gekruist wordt.**
- **Veilige oversteek richting het park.**
- **Interne ontsluiting autoverkeer alleen via Zilvermeeuwpad**
- **Formele voetpaden langs de bebouwing.**
- **Informele [semi]-openbare wandelstructuur door de buurt.**

Wensen verkeer:

- **Een recreatief halfverhard pad langs de Singel verbindt het park met de verblijfsruimten in de buurt en Holland Park Zuid.**



Informele wandelroute [schelpenpad]



Formele wandelroute

Structuur wandelroutes

Openbaar vervoer

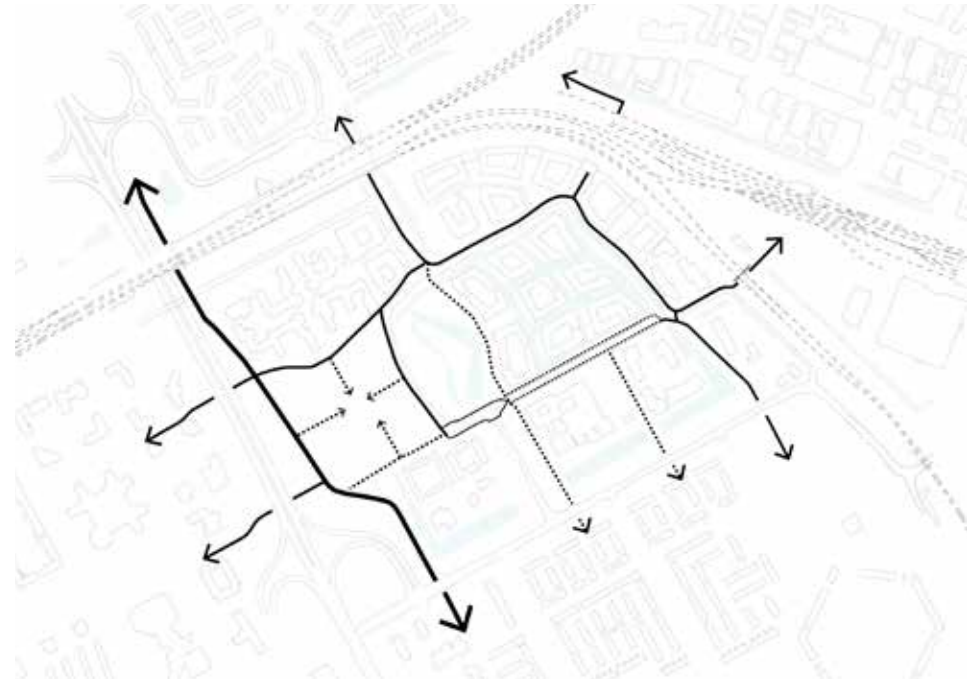
Holland Park ligt nabij twee stations: Diemen-Zuid [trein en metro] en Verrijn Stuart [metro]. Intercity-station Amsterdam Bijlmer ArenA ligt maar iets verder en is per bus te bereiken. Binnen Holland Park zelf liggen twee bushaltes: Eén ten zuiden van het centrale park aan weerszijden van de verlegde Bergwijkdreef en één ter hoogte van de rotonde bij de aansluiting met de Diemerdreef. Op korte loopafstand liggen langs de Daalwijkdreef ook nog bushaltes.

Auto

De verlegde Bergwijkdreef vormt de hoofdontsluiting van de wijk en is een 50 km-weg. Deze wordt in asfalt uitgevoerd en fungeert ook als busroute. Er wordt daarbij extra aandacht besteed aan prettige en veilige oversteekplaatsen richting het park. De rest van Holland Park West wordt 30 km-gebied. Langs 50 km-wegen komen enkel langspaarkeerplaatsen en fietsers mogen er niet op de rijbaan. De interne ontsluiting voor autoverkeer loopt via het Zilvermeeuwpad aan de zuidzijde van de buurt. Langs het Zilvermeeuwpad en aan de zijde van de Gooiseweg komen ook de meeste openbare parkeerplaatsen. Een veilige halen en brengen-route voor het leerlingenverkeer van en naar school is eveneens een belangrijke eis.

Nood- en hulpdiensten

Er dient nagedacht te worden over de toegankelijkheid van de buurt voor nood- en hulpdiensten. Er moeten ten allen tijde twee aanrijroutes zijn bij calamiteiten in het gebied. Voor de specifieke eisen hiervoor wordt verwezen naar de Handreiking bluswatervoorziening- en bereikbaarheid van Brandweer Nederland.



Fietsroutes in de omgeving

Eisen Nood- en hulpdiensten:

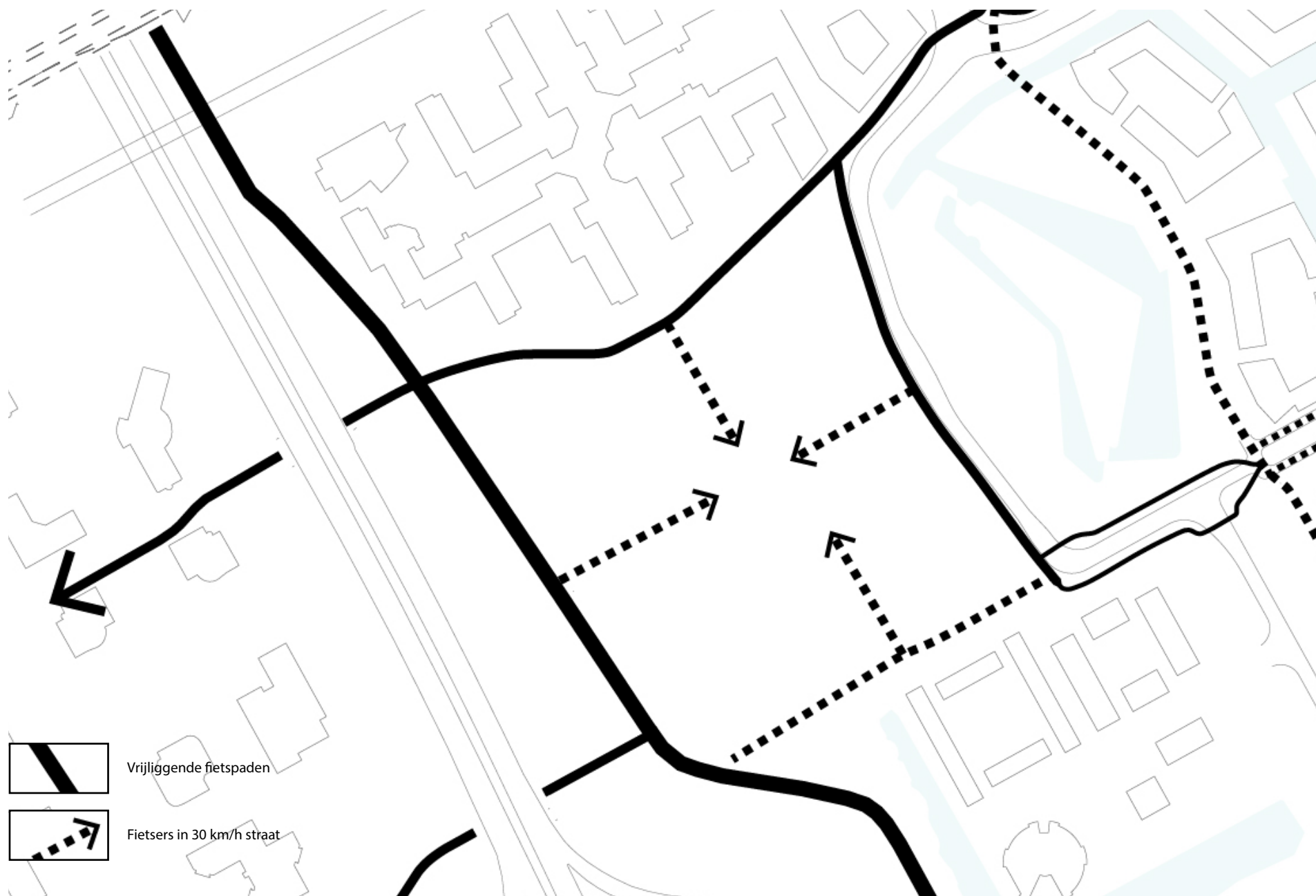
- Openbare ruimte en gebouwen zijn altijd vanaf twee kanten toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.

Wensen Verkeer:

- Informele (semi)-openbare wandelstructuur door de buurt realiseren.

- Minimaal 2 fiets- en wandelbruggen verbinden de oevers van de Singel.

Recreatieve paden uitvoeren in een halfverharding van schelpen.



structuur fietsroutes

5.2.6 Parkeren

Auto

Parkeergelegenheid in de openbare ruimte is primair voor mensen die op bezoek gaan bij bewoners van de buurt of gebruik maken van voorzieningen. Bewoners krijgen geen vergunning voor het parkeren in de openbare ruimte. De bestaande parkeerstraat in het oostelijk gelegen deel van Holland Park wordt verlengd tot in Holland Park West. Hier komen alleen bezoekersparkeerplaatsen. De norm hiervoor is 0,25 parkeerplaats per woning. Voor halen&brenge voor de school zijn 75-100 parkeerplaatsen in de directe omgeving van de school nodig. Deze parkeerplaatsen zijn eveneens in dubbelgebruik meegenomen voor het bezoekersparkeren.

De parkeerplaatsen in het openbaar gebied zijn enkel voor bezoek, autodelen en voor gehandicapten-parkeerplaatsen voor zover dit niet inpandig kan worden opgelost.

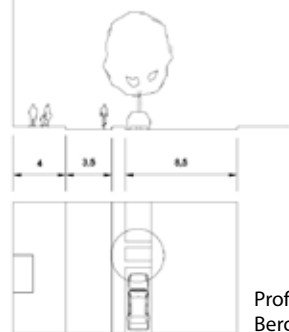
Bij de ingang van de wijk aan het Zilvermeeuwpad willen we geen entree van een parkeergarage dit in verband met het fiets- en voetgangers verkeer van en naar de school. Het parkeren in de openbare ruimte wordt hoofdzakelijk geconcentreerd langs het Zilvermeeuwpad en de Gooiseweg. Deze parkeerzones dienen groen ingericht te worden. Dit creëert een aaneengesloten gebied tussen de woonblokken dat vrij is van geparkeerde auto's. Het kabels- en leidingenpakket onder het Zilvermeeuwpad laat weinig andere functies toe dan parkeren.

Fiets

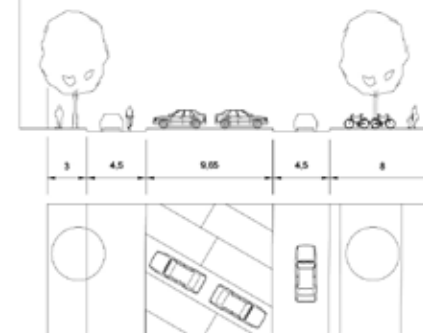
Fietsvoorzieningen in de openbare ruimte komen nabij de entrees van de appartementen en voorzieningen. Per woning dient 0,25 fietsparkeerplaats in openbaar gebied gerealiseerd te worden. De normen voor fietsparkeren voor voorzieningen zijn erg specifiek en dienen bij de Gemeente te worden nagevraagd wanneer dit nodig blijkt te zijn.

Eisen verkeer en parkeren in de openbare ruimte:

- De straatprofielen van de Bergwijkdreef en het Zilvermeeuwpad/ parkeerstraat ongewijzigd uit het SPvE overnemen. Het wegvak, van 6,5m, van het profiel B-B' op pagina 70 SPvE klopt niet. Het wegvak moet 7 meter breed zijn. De weg is 0,5 meter breder geworden richting het park. Het gehele wegvak van 7 meter breed ligt buiten het plangebied Holland Park West. Deze weg is inmiddels aangelegd en in gebruik. Binnen het ontwikkelgebied dient een trottoir van minimaal 4,0 meter breed, een tweerichtingen fietspad in rood asfalt van 3,5m breed, een schrikstrook van minimaal 1 meter breed (tussen fietspad en parkeren) en langsparkeren van 2,0m breed (met boom) gerealiseerd te worden. Zoals aangeven in profiel B-B' op pagina 70 van het SpvE.
- Per woning 0,25 autoparkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte realiseren. De parkeerplaatsen aan de Bergwijkdreef vallen binnen het plangebied en worden meegenomen in de telling.
- Autoparkeren openbare ruimte hoofdzakelijk aan de randen, langs het Reigerpad en Zilvermeeuwpad.
- Groen integreren in parkeren.
- Per woning 0,25 fietsparkeerplaats voor bezoekers in de openbare ruimte realiseren. Voor voorzieningen geldt een norm van 4 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte per 100m2 bvo.
- Parkeergarages voor auto en collectieve stallingen voor fiets onder of in de woonblokken zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en collectieve onbebouwde ruimte. De toegang van de autoparkeergarage mag (door) zichtbaar zijn.
- Geen extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanleggen voor personeel van de Brede School en voor de voorzieningen.
- Het Zilvermeeuwpad (verlengde parkeerstraat) is de enige auto-ontsluiting van de buurt van en naar de Bergwijkdreef.
- Voorzien in een verkeersveilige oversteek voor fietsers en wandelaars vanuit de buurt naar het park.



Profiel B-B'
Bergwijkdreef



Profiel A-A'
Verlengde parkeerstraat



Inprikker autoverkeer: langs de straat geen parkeren



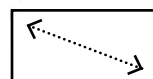
Straat met parkeren in het groen



Verlengde parkstraat met gestoken parkeren



Straat aan het park met langsparkeren



minimaal 1 doorsteek in parkeerstrook

Structuur autoverkeer

5.2.7 Bruggen

Bruggen zijn qua ontwerp familie van de bruggen in de andere delen van Holland Park.

5.2.8 Afvalinzameling

Ook in Holland Park West komen ondergrondse afvalcontainers. Het type en het aantal containers wordt vastgelegd in het technisch programma van eisen van de gemeente Diemen.

5.2.9 Materialisering en straatmeubilair

Het kleur- en materiaalgebruik in de openbare ruimte sluit in hoofdlijnen aan op het materiaalgebruik in de andere delen van Holland Park. De basis is een mix van 3 betonstraatstenen met een natuurstenen top laag. De semi-openbare binnenhoven kennen elk een eigen materiaalgebruik. Ook bijzondere plekken zoals pleintjes en de encroachment zones kennen een verbijzondering in de bestrating. De recreatieve paden worden halfverhard met schelpen.

5.2.10 Ondergrondse infrastructuur

In het vigerende bestemmingsplan heeft de strook ten zuiden van het plangebied, het Zilvermeeuwpad, de bestemming kabels- en leidingenstrook. Deze strook blijft vrij van bebouwing. Bestaande bomen in deze strook blijven zoveel mogelijk behouden. In de uitwerking van de openbare ruimte wordt hiermee met de hoogteligging en indeling van het profiel rekening gehouden. De voor de nieuwbouw benodigde nutskasten en grotere stroomvoorzieningen of schakelkasten worden geïntegreerd in de nieuwe woon- en onderwijsgebouwen. De ontwikkelaar zorgt voor tijdig overleg hierover met de diverse nutspartijen, zodat nette oplossingen gevonden worden.

5.2.11 Duurzaam ontwerpen en beheren

Ook in aanleg en beheer van het openbaar gebied is duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt. Consistentie in materialen en straatmeubilair voor heel Holland Park houdt de beheerkosten behapbaar. Toe te passen bestratingsmateriaal heeft kleurvaste deklagen van natuursteen. Klimaatbestendigheid komt naar voren

in de al eerder genoemde afvoer van regenwater naar de singel en groenstroken en het in samenhang daarmee beperken van verharding. Het iets verhoogd aanplanten van toekomstbomen en het toepassen van vooral inheemse soorten dragen eveneens bij aan het reduceren van onderhoudswerkzaamheden in de toekomst. In een separaat document wordt dieper ingegaan op het thema duurzaamheid.

Eis bruggen:

- Bruggen zijn familie van de bestaande bruggen in Holland Park.

Wensen materialisering en straatmeubilair:

- Kleur- en materiaalgebruik in de openbare ruimte sluit in hoofdlijnen aan op materiaalgebruik Holland Park.
- Bijzondere plekken vragen om bijzondere verharding
- Recreatieve paden worden halfverhard met schelpen.

Eisen ondergrondse infrastructuur:

- Kabels- en leidingenstrook vrijhouden van bebouwing. Zie ook bestemmingsplan.
- Stroom-, schakel-, en grotere nutskasten bovengronds integreren in de bouwblokken. Dit kan in de plint.

Wens ondergrondse infrastructuur:

- Bomen in de kabels- en leidingenstrook bestemmingsplan zoveel mogelijk handhaven.



Huidige kabels en leidingen geprojecteerd over het plangebied



6 studiemodellen

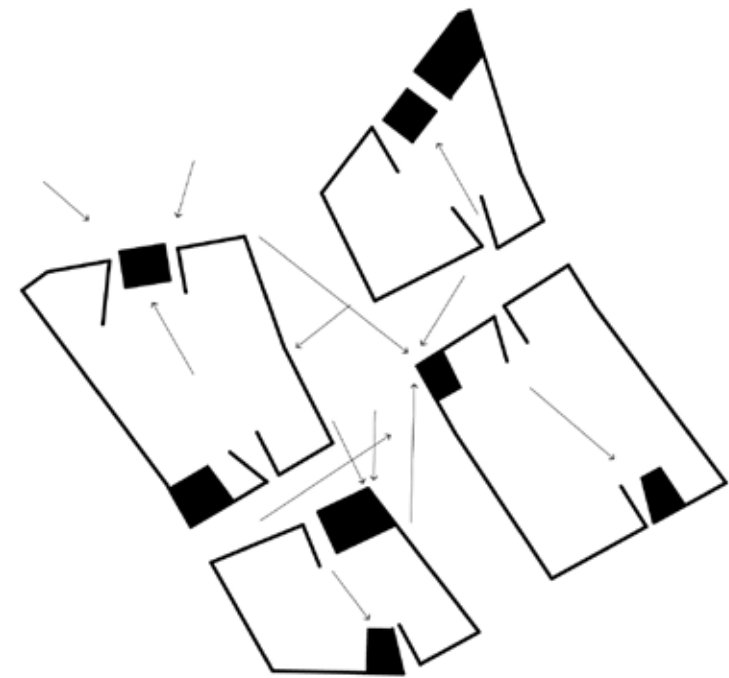
6 Studiemodellen

6.1 Studiemodel 1

Dit hoofdstuk toont ter inspiratie 2 studiemodellen, als mogelijke uitwerking van dit Stedenbouwkundige Programma van Eisen. Deze modellen voldoen dus aan alle minimale programma van eisen zoals opgesteld in dit document.

In het geval dit studiemodel onverhoopt op één of meerdere punten toch niet aan de eisen voldoet is het programma van eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 5 leidend.

In de vervolgfases dagen we de ontwikkelaars en ontwerpers uit om voor Holland Park West een plan te maken met een hogere kwaliteit en ambitieniveau dan dit studiemodel laat zien.



Zichtlijnen op bebouwing en de accenten

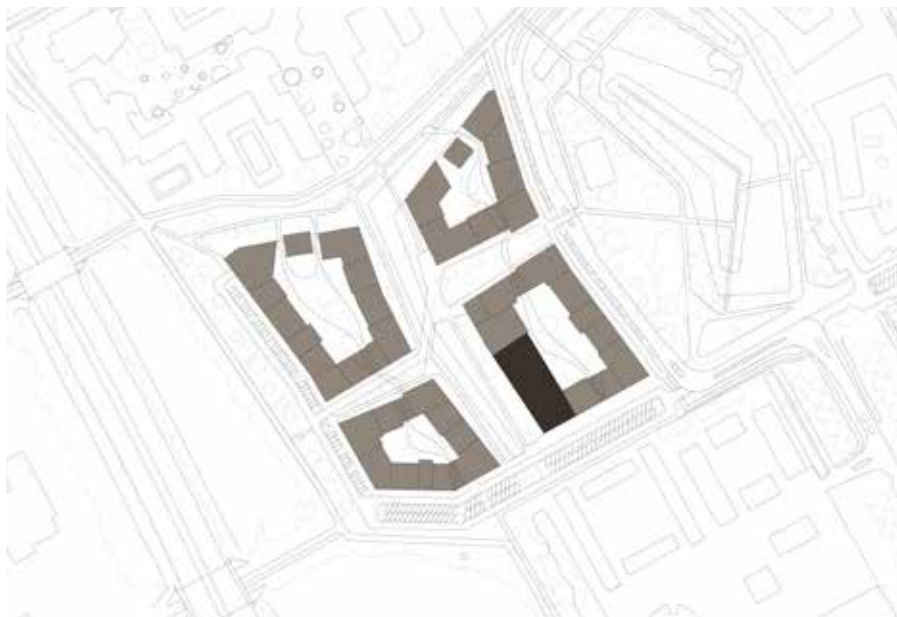




Bebouwing met accenten



Groen en water als drager van de openbare ruimte



Brede school onderdeel van een woonblok



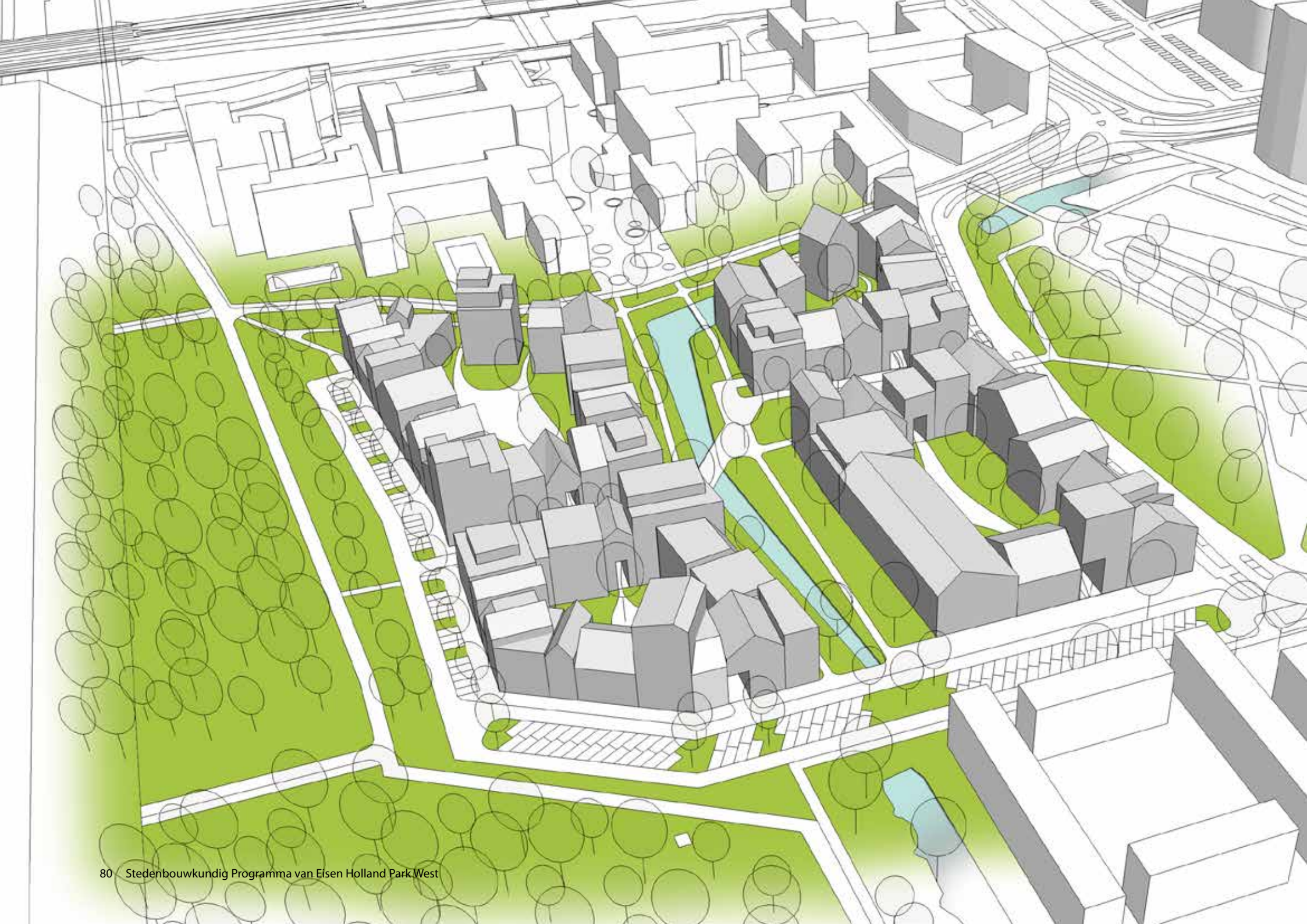
Langzaamverkeer routes

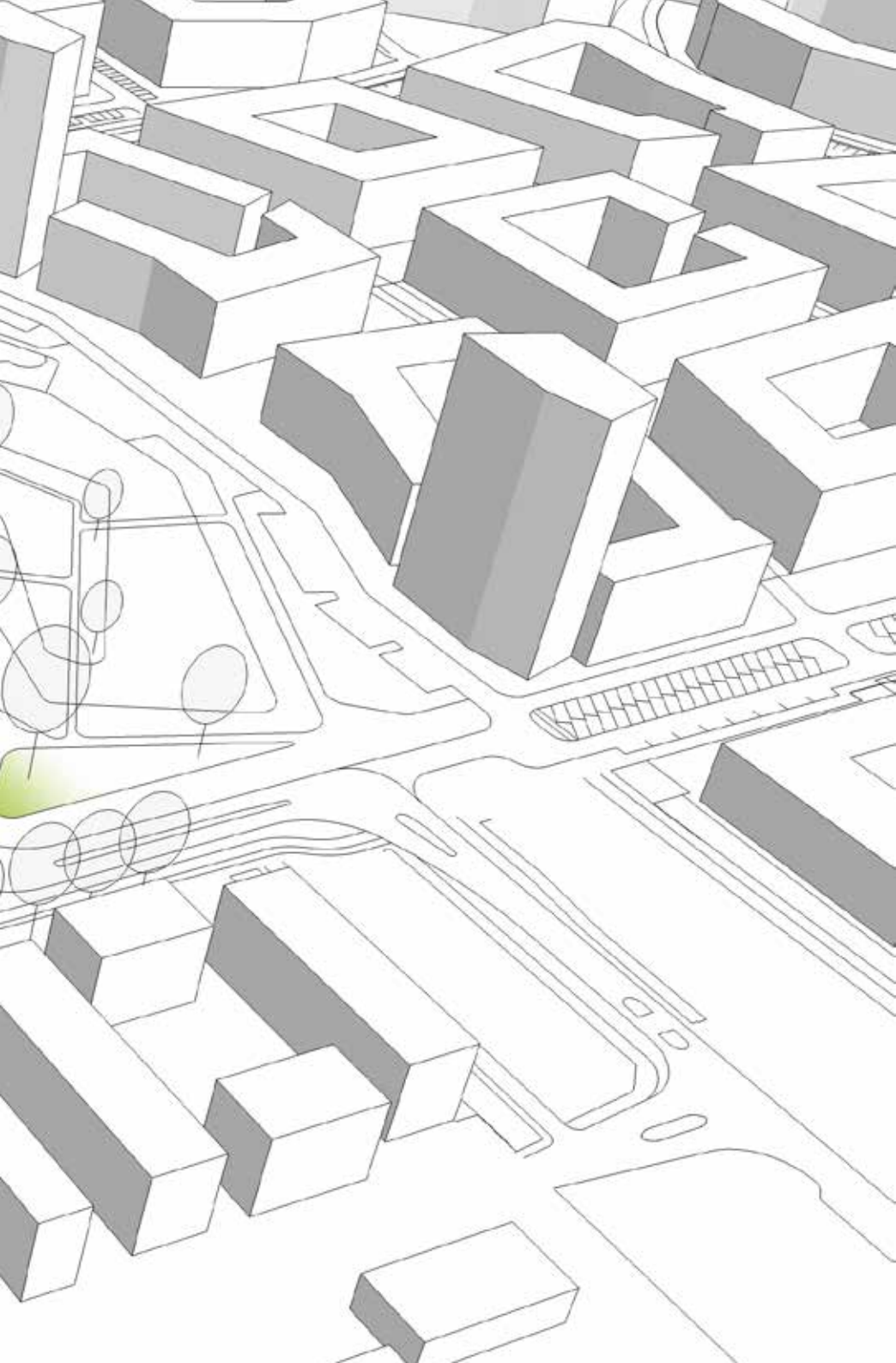


Parkeren onder de woonblokken



Autoverkeer en parkeren in de openbare ruimte

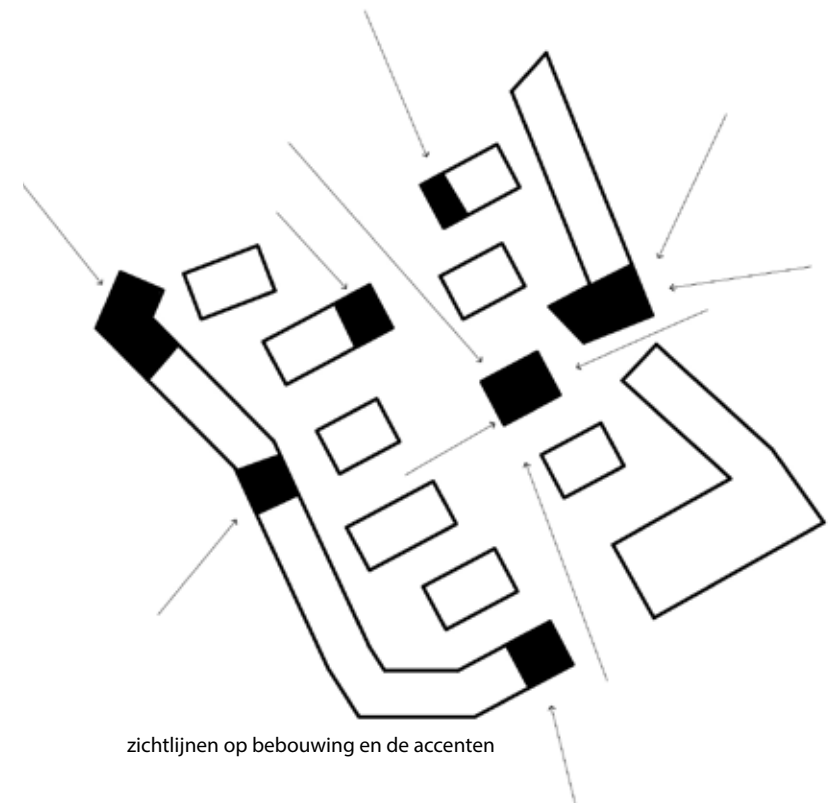




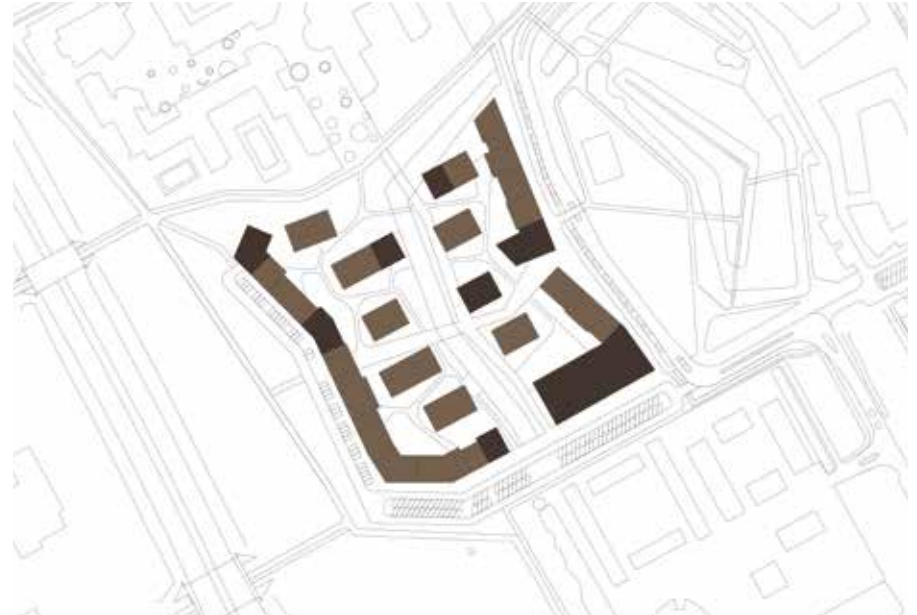
6.2 Studiemodel 2

Studiemodel 2 dient eveneens ter inspiratie. Ook deze studie voldoet aan het minimum programma van eisen zoals gepresenteerd in dit document. In het geval dat schetsmodel onverhoopt op één of meerdere punten toch niet aan de eisen voldoet is het programma van eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 5 leidend.

In de vervolgfases dagen we de ontwikkelaars en ontwerpers uit om voor Holland Park West een plan te maken met een hogere kwaliteit en ambitieniveau dan dit studiemodel laat zien.







Bebouwing met accenten



Groen en water als drager van de openbare ruimte



Brede school onderdeel van een woonblok



Langzaamverkeer routes

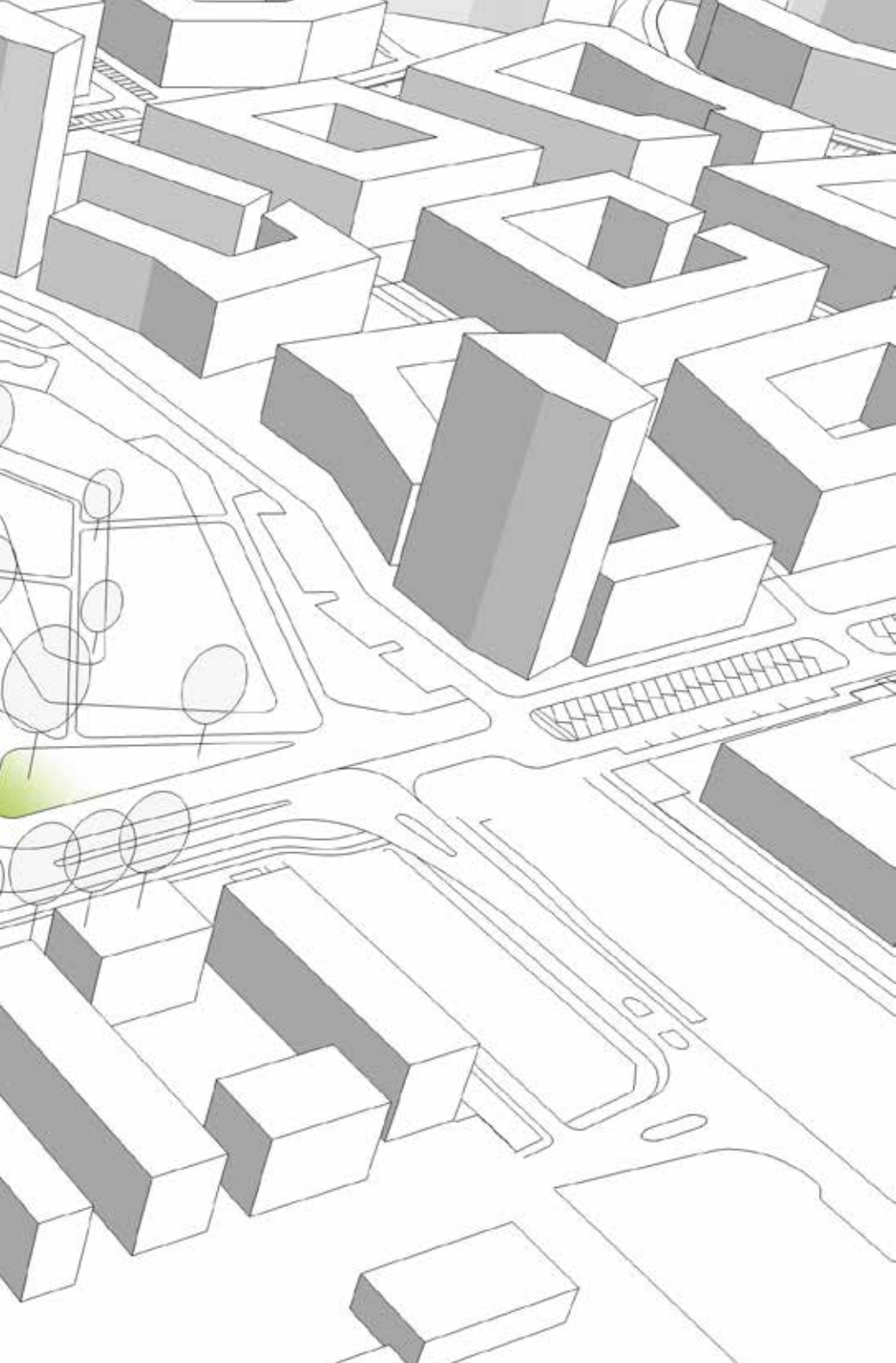


Parkeren onder de woonblokken



Autoverkeer en parkeren in de openbare ruimte







bijlage

BEGRIPPENLIJST

Afkortingen

BKP	Beeldkwaliteitplan bebouwde en onbebouwde ruimte Holland Park West en Zuid, d.d. 5 maart 2018.
bvo	bruto vloeroppervlak, conform NEN2580
gbo	gebruiksoppervlak, conform NEN2580
SPvE	Stedenbouwkundige Programma van Eisen Holland Park West, d.d. 20 februari 2018.

Benamingen

Bergwijkdreef	Straat tussen Holland Park West en het park.
Campus Diemen-Zuid	Buurt direct ten noorden van Holland Park West.
De Singel	Het geheel van continue waterloop, oevers en overige inrichting, zoals oa. beschreven op blz. 18-19 van het SP Holland Park 2014 en blz. 62-65 van het SPvE Holland Park West 2018.
Het park	Het binnenkort aan te leggen park, tussen het huidige Holland Park en Holland Park West.
Holland Park	De nieuwe buurt ten oosten van het park, die deels al bewoond en deels in aanbouw is.
Holland Park West	Het nieuw te ontwikkelen gebied waarop de tender betrekking heeft.
Holland Park Zuid	Nog te ontwikkelen gebied ten zuiden van Holland Park West en Holland Park.
Reigerpad	Pad tussen Gooiseweg (S112) en Holland Park West.
Waterhoenpad	Pad tussen Campus Diemen-Zuid en Holland Park West.
Zilvermeeuwpad	De straat aan de zuidzijde van Holland Park West, tussen Gooiseweg en Eekholt.

Overige begrippen

Aanpasbaar bouwen	Aantoonbaar levensloopbestendige woningen.
Autoluw	Een buurt met relatief weinig gemotoriseerd verkeer.
Bebouwingswand	Het geheel van aaneengesloten bebouwing met een vergelijkbare oriëntatie. De definitie oriëntatie betreft de gevel en de ruimtes die zich direct achter deze gevel bevinden.
Belangrijke bomen	Behoudenswaardige bomen zoals aangegeven op blz. 60-61 van het SPvE Holland Park West (Zie ook in Bijlage 1).
Bouwblok	Het geheel van aaneengesloten bebouwing, niet direct grenzend aan andere bebouwing.
Bouwblokopening	Opening in een bouwblok bijvoorbeeld een poort.
Buurt	Holland Park West.
Collectieve ruimte/terrein	Onbebouwde of bebouwde ruimte/terrein in privé-eigendom (dus niet de gemeente Diemen) en collectief gebruik en beheer door een VvE.
Delftse Stoep	Zone tussen begane grondwoning en openbare ruimte, in eigendom, gebruik en beheer van de bewoner, VvE of vergelijkbaar.
Gesloten bouwblok	Bouwblok dat geheel of gedeeltelijk een collectieve ruimte omsluit.
Groene Gevel	Groene gevel: een gevel begroeid met duurzame levende planten, ter bevordering van de biodiversiteit en een groen karakter.
Hoge natuurwaarde	Als een boom of plant veel insecten en insectensoorten kan herbergen, een goede nectar- en pollenproducent is en veel vruchten of zaden produceert voor de fauna bezit de boom of plant een hoge natuurwaarde.
Kap	Bijzonder vormgegeven, bovenste bouwlaag die een pand een karakteristieke bekroning geeft.

Monumentale bomen	Boom met een beeldbepalende functie voor de omgeving.
Natuurvriendelijke oevers	Natuurlijk ingerichte, extensief beheerde oevers die fauna een beschutte leefomgeving bieden en de waterkwaliteit verbeteren.
Ontmoetingsplek	Plek in de openbare ruimte die formeel of informeel gelegenheid biedt tot ontmoeting
Ontwerpprincipes van Gordon Cullen en Jan Gehl	Een korte samenvatting van deze ontwerpprincipes zijn terug te vinden op bladzijde 32 en 33 van het SPvE. Deze ontwerpprincipes worden uitvoerig beschreven in de boeken <i>"The concise townscape"</i> van Gordon Cullen, <i>"Life between Buildings"</i> en <i>"Cities for People"</i> van Jan Gehl.
Openbaar toegankelijk	Ruimte die altijd vrij toegankelijk is voor publiek. Dus openbare ruimte (verharding, groen, water, speelplekken etc) of bijvoorbeeld een openbare ruimte (plein) waaronder zich een parkeergarage bevindt.
Openbare ruimte	Onbebouwde of bebouwde ruimte in publiek eigendom en publiek gebruik en beheer.
Pand	Deel van bebouwingswand met minimaal 5 appartementen en een zelfstandige architectonische uitstraling en materialisering.
Parcellering	Verdeling van een bouwblok in afzonderlijke panden.
Plint	Bijzonder vormgegeven, onderste bouwlaag van een pand die het meest direct op omringende maaiveld aansluit.
Privé-buitenruimte	Onbebouwd of bebouwde ruimte in privé-eigendom en privé gebruik en beheer.
Schoolgebouw	Pand waarin school- en opvangprogramma in wordt gehuisvest zoals beschreven in het PVE Brede School.
Stedenbouwkundige ruimte	De beleefbare ruimte (straat, plein, park, singel etc) die begrensd wordt door gebouwde wanden of landschappelijke elementen. Inclusief de vormgevende, functionele en ruimtebepalende elementen daarbinnen (bomen, beplanting, verhardingen, etc)
Verblijfsplek	Plek in de openbare ruimte die formeel of informeel gelegenheid biedt tot verblijven.
Volle grond	De bodem. Dus geen plantenbak.
Wijk	Het geheel; Holland Park, Holland Park West en Holland Park Zuid.
Levensvatbaar	Levensvatbaar is dat de boom na verplaatsing een gezonde hergroei vertoont en twee jaar na de verplaatsing een blad ontwikkeling heeft van een gezonde boom zonder taksterfte in de kroon. De boom mag bij de verplaatsing maximaal 30% gesnoeid worden. Berekening schade bij doodgaan is de boomwaarde zoals opgenomen door een erkende boomtaxateur. Vermeerderd met de kosten van herplant van een boom van dezelfde soort met een handelsmaat van 50-60 cm.

Colofon

Dit document is tot stand gekomen in opdracht van de gemeente Diemen in samenwerking met De Stuurliui.

gemeente Diemen

Postbus 191
1110 AD Diemen
www.diemen.nl

Rob van Bijleveld - projectmanager
Suzanne de Groot - planeconoom
Marijke Bruinsma - stedenbouwkundige
Peter van der Mortel - teamcoördinator ruimtelijk beleid
Willem Eijk - projectleider infra
Paul de Ruiter - teamcoördinator infra
Jeroen van Drie - verkeerskundige
Anke Pet - beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling
Jowan Kelderman - beleidsmedewerker milieu / duurzaamheid
Richard Bosman - teamcoördinator vergunningen
Klaas Troost - beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling

De Stuurliui stedenbouw

WG-plein 75
1054 RB Amsterdam
www.destuurliui.nl

Frank de Volder - stedenbouwkundige
Danny Edwards - stedenbouwkundige
Kilian Lode - stedenbouwkundig ontwerper
Annick Wolf - landschapsontwerper



De Stuurliui

